

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Учреждение образования  
«Гомельский государственный университет  
имени Франциска Скорины»

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

И.И.Эсмантович

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ПЕРЕДАЧЕ  
ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ  
(ИЛИ ИНОЕ ВЕЩНОЕ ПРАВО)**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС**

**Гомель 2003**

УДК 347.2 (075.8)

ББК 67.404.1 я73

Э 855

Рецензент: Н.В.Копыткова, зав. кафедрой теории и истории государства и права

Рекомендовано научно-методическим советом Учреждения образования «Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины»

Э 855 Эсмантович И.И.

Обязательства по передаче имущества в собственность (или иное вещное право): Учебно-методический комплекс. – Гомель: Учреждение образования «Гомельский государственный университет имени Франциска Скорины», 2003 – 172 с.

В пособие включены материалы по обязательствам по передаче имущества в собственность (иное вещное право): программа, тексты лекций, рекомендуемые источники, тематика семинарских занятий и задания к ним.

Предназначено для студентов юридического и заочного факультетов (специальности правоведение).

ISBN

© И.И.Эсмантович, 2003

© Учреждение образования «Гомельский государственный университет имени Франциска Скорины, 2003

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение . . . . .	4
1 Требования образовательного стандарта . . . . .	6
2 Учебная программа . . . . .	7
3 Требования к знаниям и умениям . . . . .	11
4 Основные источники и литература . . . . .	12
5 Тексты лекций . . . . .	16
5.1 Договор купли-продажи . . . . .	16
5.2 Купля-продажа недвижимости . . . . .	33
5.3 Договор поставки . . . . .	56
5.4 Договор энергоснабжения . . . . .	62
5.5 Договор контрактации . . . . .	67
5.6 Договор мены . . . . .	71
5.7 Договор дарения . . . . .	74
6 Словарь новых терминов . . . . .	85
7 Планы семинарских занятий . . . . .	92
8 Задания к семинарским занятиям . . . . .	98
8.1 Договор купли-продажи . . . . .	99
8.2 Договор розничной купли-продажи . . . . .	109
8.3 Договор поставки . . . . .	119
8.4 Договор поставки для государственных нужд . . . . .	128
8.5 Договор энергоснабжения . . . . .	136
8.6 Договор контрактации . . . . .	141
8.7 Договор мены . . . . .	144
8.8 Договор дарения . . . . .	147
9 Итоговая контрольная работа по теме . . . . .	153
10 Образцы документов . . . . .	155

## ВВЕДЕНИЕ

На различных этапах развития общества могут преобладать те или иные особенности экономического, политического или социального характера, которые оказывают воздействие на процессы товарного обмена в нем. При переходе государства к построению экономики, базирующейся на различных формах собственности и свободе предпринимательства, в обществе появляются развитые товарно-денежные отношения, что сопровождается увеличением роли гражданско-правовых отношений в праве и в экономической жизни страны в целом.

Современный этап можно охарактеризовать бурным ростом гражданско-правовых отношений, развитием отношений между участниками гражданского оборота как действительно равноправных партнеров, базирующих свою деятельность на принципах неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела. В последнее время в Республике Беларусь вводятся новые виды договоров, меняется порядок правового регулирования договорных отношений, вводится особая регламентация обязательственных отношений. Все это требует подробного изучения большого количества нормативного материала.

Изучению отдельных видов обязательств посвящена дисциплина «Гражданское право (особенная часть)». Она разделяет все обязательства следующим образом:

1. Обязательства по передаче имущества в собственность (иное вещное право): купля-продажа, мена, поставка, дарение, контрактация, снабжение энергоресурсами.

2. Обязательства по передаче имущества в пользование: имущественный наем и аренда, безвозмездное пользование имуществом, наем жилых помещений.

3. Обязательства по производству работ: подряд, подряд на капитальное строительство, проектные и изыскательские работы, капитальный ремонт.

4. Обязательства по реализации результатов творческой деятельности: договорные обязательства в сфере создания и использования произведений науки и техники, на выполнение

научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, авторские и лицензионные договоры.

5. Обязательства по оказанию услуг: транспортные обязательства, страховые обязательства, обязательства в сфере кредитных и расчетных отношений, обязательства, возникающие из договоров об оказании юридических и фактических услуг (поручения, комиссии, хранения).

6. Обязательства по совместной деятельности: договорные обязательства по совместной деятельности (простое товарищество) и учредительный договор.

7. Обязательства из односторонних действий: конкурс, публичное обещание награды.

8. Внедоговорные (правоохранительные) обязательства: обязательства вследствие причинения вреда, обязательства вследствие неосновательного обогащения.

Каждой группе обязательств присущи свои характерные черты и особенности. Относя тот или иной договор к определенной группе обязательств, его легче изучить, выявить его специфику.

Особую актуальность приобретают договоры, опосредующие акты сбыта товаров, снабжения сырьем, материалами, оборудованием, что обусловлено свободой экономических связей, конкуренцией, отменой централизованного снабжения.

Для развития постоянных партнерских отношений в экономике, связанных с производством и реализацией товаров, наилучшим образом используется договор купли-продажи и его виды.

Учебно-методический комплекс должен помочь студентам в усвоении достаточно объемного раздела гражданского законодательства – обязательств по передаче имущества в собственность (или иное вещное право). Особое внимание в пособии уделено изучению конкурентных видов договоров, их характерных признаков, содержания и возможных последствий расторжения.

Учебно-методический комплекс содержит:

- программу тем, входящих в круг изучения указанных обязательств;

- тексты лекций по основным договорам, порождающим обязательства по передаче имущества в собственность или иное вещное право;

- подбор необходимых источников и литературы по темам;
- словарь новых понятий;
- тематику семинарских занятий;
- подбор наиболее типичных задач и ситуаций, составленных на основе материалов правоприменительной практики, решение которых позволит закрепить теоретические знания;
- иные задания для самопроверки по каждой теме.

Пособие предназначено для подготовки к семинарским занятиям и экзаменам студентов юридического и заочного факультетов (специальности правоведение).

## **1 ТРЕБОВАНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО СТАНДАРТА** **(Руководящий документ Республики Беларусь** **РД РБ 02100.5.062-98)**

### **ВЫСШЕЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**Специальность Г.09.01.00. - «Правоведение»**

#### **ДИСЦИПЛИНА «ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО»**

- Гражданское право в системе права Республики Беларусь;
- предмет гражданско-правового регулирования;
- гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений;
- понятие, содержание и виды гражданских правоотношений;
- граждане, юридические лица, государство и административно-территориальные единицы как субъекты гражданских правоотношений;
- объекты гражданских правоотношений и их основные виды;
- личные неимущественные права, не связанные с имуществом;
- понятие и виды юридических фактов в гражданском праве;
- сделки и условия их действительности;
- сроки в гражданском праве, исковая давность;

- осуществление и защита гражданских прав;
- собственность и ее правовые формы, понятие и объекты права собственности, понятие и содержание иных (ограниченных) вещных прав, гражданско-правовая защита права собственности и иных вещных прав;
- понятие, виды и исполнение обязательств; понятие, содержание и виды гражданско-правовых договоров; заключение, изменение и расторжение договоров; ответственность за нарушение обязательств;
- отдельные виды договорных и иных обязательств; обязательства по передаче имущества в собственность и пользование; обязательства по производству работ; обязательства по реализации результатов интеллектуальной деятельности; обязательства по оказанию услуг; обязательства по совместной деятельности; обязательства из односторонних действий; внедоговорные (правоохранительные) обязательства; исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальная собственность); авторское право и смежные права; право на изобретение, полезную модель и промышленный образец; право на фирменное наименование и товарный знак; наследственное право; наследование по завещанию и наследование по закону; приобретение наследства.

## **2 УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА**

### **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ (ИЛИ ИНОЕ ВЕЩНОЕ ПРАВО)**

#### **1 ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**Понятие и значение договора купли-продажи.** Сходство и отличие договора купли-продажи от смежных договоров. Стороны, предмет, цена договора. Форма и срок договора.

**Права и обязанности сторон по договору купли-продажи.** Момент исполнения обязанности продавца передать товар. Переход риска случайной гибели товара. Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц. Ответственность

продавца в случае изъятия товара у покупателя. Качество, количество, ассортимент товара, тара и упаковка. Порядок оплаты.

**Исполнение договора купли-продажи.** Недостатки в переданном товаре: сроки обнаружения.

Ответственность сторон. Ответственность продавца за недостатки проданной вещи.

### **Виды договора купли-продажи.**

Особенности правового регулирования договора розничной купли-продажи. Форма договора. Публичная оферта товара. Продажа по образцам, с использованием автоматов, с условием доставки покупателю. Предоставление покупателю информации о товаре. Цена и оплата товара. Права покупателя на обмен товаров надлежащего и ненадлежащего качества: сроки, порядок обмена.

Договор продажи недвижимости. Стороны и объекты договора. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость. Государственная регистрация недвижимости. Ответственность за передачу имущества ненадлежащего качества.

Договор продажи предприятия.

## **2 ДОГОВОР ПОСТАВКИ**

**Понятие и значение договора поставки.** Отличие договора поставки от договора купли-продажи. Субъекты договора. Структура договорных связей. Множественность лиц в поставках.

Порядок и форма заключения договора. Способы заключения договора. Особенности заключения договора поставки для государственных нужд. Преддоговорные споры. Урегулирование разногласий при заключении договора поставки.

**Содержание договора поставки:** предмет, срок, цена. Периоды, порядок поставки, доставка товаров. Порядок и сроки приемки товара по количеству. Требования к качеству и ассортименту товара. Условия о комплектности. Форма и порядок расчетов за поставляемые товары. Тара и упаковка. Сроки поставки.

**Исполнение договора поставки.** Последствия поставки товаров ненадлежащего качества, некомплектных товаров. Права покупателя в случае недопоставки товаров, невыполнения



требований об устранении недостатков товаров или о доукомплектовании товаров.

**Ответственность по договору поставки.** Случаи одностороннего отказа от исполнения договора. Исчисление убытков при расторжении договора поставки. Неустойка: законная и договорная.

Прекращение договора поставки.

**Поставка товаров для государственных нужд и ее правовое регулирование.** Основания поставки товаров для государственных нужд. Государственный контракт: основания и порядок заключения. Заключение договора поставки для государственных нужд. Случаи отказа покупателя от заключения договора, уведомление государственного заказчика.

Исполнение государственного контракта. Возмещение убытков, причиненных в связи с выполнением или расторжением государственного контракта. Основания отказа государственного заказчика от товаров, поставленных по государственному контракту, возмещение убытков поставщику и покупателю.

### **3 ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ**

**Понятие договора.** Соотношение договора о снабжении энергетическими и другими ресурсами с договорами купли-продажи и поставки. Особенности предмета договора энергоснабжения. Виды договора энергоснабжения.

**Элементы договора энергоснабжения.** Стороны, предмет договора. Особенности установления цены, срока и формы договора от вида абонента. Заключение и продление договора энергоснабжения.

**Права, обязанности и ответственность сторон.** Количество и качество энергии. Обязанности покупателя по содержанию и эксплуатации сетей, приборов и оборудования. Особенности ценообразования и расчетов по договору об энергоснабжении. Режим подачи энергии.

Случаи одностороннего отказа от договора.

Изменение и расторжение договора энергоснабжения. Ответственность по договору.

#### **4 ДОГОВОР КОНТРАКТАЦИИ**

**Понятие и особенности договора.** Специфика сельскохозяйственного производства. Необходимость повышения уровня правовой защиты производителей сельскохозяйственной продукции. Отличие договора контрактации от других договоров: по субъектному составу и по предмету.

**Элементы договора.** Стороны и предмет договора. Основания и порядок заключения договора контрактации. Форма и содержание договора. Структура договорных связей.

**Права и обязанности сторон по договору контрактации.** Обязанность продавца передать произведенную продукцию в согласованном ассортименте. Место принятия товара. Обязанности по обеспечению производителя тарой и упаковкой.

**Исполнение договора.** Изменение и расторжение договора контрактации. Ответственность за нарушение договора контрактации. Случаи освобождения производителя от ответственности.

#### **5 ДОГОВОР МЕНЫ**

**Понятие и специфика договора мены.** Отличие договора мены от договора купли-продажи. Мена неравноценных товаров. Элементы договора. Цена и расходы по договору мены.

**Обязанности участников договора мены.** Встречное обязательство передать товар по договору мены. Сроки передачи товара. Момент перехода права собственности и рисков случайной гибели или повреждения обмениваемых товаров.

Ответственность за изъятие товара, приобретенного по договору мены.

#### **6 ДОГОВОР ДАРЕНИЯ**

**Понятие и элементы договора дарения.** Характеристика договора дарения. Реальный и консенсуальный договор. Отграничение договора дарения от сходных институтов гражданского права. Предмет и форма договора.

**Стороны в договоре дарения, их характеристика.** Встречные обязательства одаряемого. Одарение несовершеннолетних и

недееспособных. Дарение между супругами. Дарение общей совместной собственности третьим лицам. Договор дарения с участием юридических лиц.

**Содержание договора дарения.** Обещание дарения, его оформление. Правопреемство при обещании дарения. Пожертвования. Запрещение и ограничение дарения. Право отказа дарителя от исполнения договора. Право отказа одаряемого от принятия дара. Случаи, в которых отказ от исполнения договора дарения и отмена дарения невозможны.

**Ответственность по договору дарения.** Последствия причинения вреда вследствие недостатков подаренной вещи. Прекращение договора. Отмена исполненного договора дарения.

### 3 ТРЕБОВАНИЯ К ЗНАНИЯМ И УМЕНИЯМ

**В ходе изучения раздела «Обязательства по передаче имущества в собственность (иное вещное право)» студенты должны**

- **усвоить понятия** договора купли-продажи, поставки, энергоснабжения, контрактации, мены, дарения, существенные условия каждого договора, порядок заключения и исполнения, особенности ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обозначенных договоров;

- **научиться исследовать и характеризовать** нормативные правовые акты, регулирующие договоры, порождающие обязательства по передаче имущества в собственность;

- **овладеть навыками** составления каждого договора, акта приемки, искового заявления, приемами осуществления процессуальных действий, анализа ситуаций, связанных с применением норм права;

- **сформировать умения** логически грамотно выражать и обосновывать свою позицию, анализировать смоделированные ситуации, применять знания законодательства на практике

- **выявить** характерные черты и особенности каждого договора, пробелы и противоречия в правовом регулировании рассматриваемых договоров.

#### **4 ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА:**

- 1 Гражданский кодекс Республики Беларусь. - Мн., 1999.
- 2 О защите прав потребителей: Закон Республики Беларусь от 9.01.2002 №90-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2002. - №10. – 2/839.
- 3 О некоторых мерах по упорядочению экономических отношений: Декрет Президента от 4.08.97 №14 // Там же. - №22-23.
- 4 О пределах распоряжения государственным имуществом: Постановление Совета Министров РБ от 30.11.92 с изм. // СП. - 1992. - №34; 1993. - №23; 1994. - №4.
- 5 О лицензировании и основных правилах ведения розничной торговли и торгово-производственной деятельности на территории РБ: Постановление СМ РБ от 10.11.93 №666 // Там же. - 1992. - №31.
- 6 Правила продажи товаров по образцам: Приказ Министерства торговли №83 от 16.06.1998 // БНПИ. - 1998. - №15.
- 7 О поставках товаров для государственных нужд: Закон РБ от 24.11.93. // Там же. - 1993. - №33.
- 8 Об ответственности предприятий и организаций за необоснованный отказ или уклонение от заключения хозяйственных договоров госзаказа, а также за недопоставку продукции по договорам: Постановление Совета Министров РБ от 19.01.93 №27 // БНПИ. - 1993. - №3.
- 9 О формировании и размещении заказов на поставку товаров для республиканских государственных нужд: Постановление СМ РБ от 18.06.94 №437 // СП. - 1994. - №17-18.
- 10 Соглашение об общих условиях поставок товаров между организациями государств-участников СНГ от 20.03.92 // Ведомости. - 1993. - №18.
- 11 Положение о порядке приемки товаров по качеству и количеству: Утверждено Постановлением КМ РБ от 26.04.96 №285 // БНПИ. - 1996. - №6.
- 12 Положение о поставках товаров в РБ: утверждено Постановлением КМ РБ от 08.07.96 №444 // НЭГ. - 1996. - №30. С.10.
- 13 О мерах по дальнейшему развитию сельскохозяйственного производства: Указ Президента Республики Беларусь от 06.02.95

- №51 // Национальная экономическая газета. - 1996. - №22. - С.11.
- 14 О введении единого налога для производителей сельскохозяйственной продукции: Декрет Президента Республики Беларусь № 27 от 13.07.1999 // Советская Белоруссия. - 1999. - 14 июля. - №153.
  - 15 О мерах по повышению эффективности использования электрической и тепловой энергии: Указ Президента Республики Беларусь от 20.03.96 №109 // Национальная экономическая газета. - 1996. - №14.
  - 16 О расчетах потребителей за природный газ, электрическую и тепловую энергию: Указ Президента РБ от 15.08.1994 №50 // СУП. - 1994. - №2.
  - 17 О дополнительных мерах по обеспечению народного хозяйства республики топливно-энергетическими ресурсами и усилению контроля за эффективностью их использования: Постановление Совета Министров от 30.08.93 № 581 с изм. // СП РБ. - 1993. - №24,26-27; 1994. - №16; 1997. - №20.
  - 18 О дополнительных мерах по обеспечению эффективного использования топливно-энергетических ресурсов: Постановление Совета Министров РБ от 02.07.1997 №819 // Там же. - 1997. - №20.
  - 19 О дальнейшем внедрении приборного учета расхода газа, воды и тепловой энергии: Постановление Совета Министров РБ от 09.07.97 №855 // СП РБ. - 1997. - №20.
  - 20 Инструкция о порядке нормирования потребления и расчетов за электроэнергию с населением: Утверждена 28.10.94 с изм. // БНПИ. - 1995. - №24.
  - 21 Правила пользования электрической и тепловой энергией: Утв. Приказом Минэнерго №28 от 30.04.1996 // БНПИ. 1997. №3.
  - 22 Гражданское право: Учебник. В 2ч. Ч.2 / Под общ. Ред. Проф. В.Ф.Чигира. - Мн.: Амалфея, 2000.
  - 23 Анохин В. О соотношении договоров купли-продажи и поставки // Хозяйство и право. - 1993. - №1.
  - 24 Бублик В. Договор международной купли-продажи товаров // Хозяйство и право. - 1999. - №4. - С.96-105.
  - 25 Вахнин И. Договор оптовой купли-продажи и поставок товаров // Риск. - 1998. - №1. - С.57-61; 1997. - №6. - С.74-78.

- 26 Веденин Н.Н. Договорные отношения в сфере реализации с/х продукции // Государство и право. - 1998. - №1. - С. 38-45.
- 27 Веденин Н. О договоре контрактации // Хозяйство и право. - 1996. - №10. - С. 107-112.
- 28 Вилкова Н. Юридические аспекты встречной торговли // Хозяйство и право. - 1994. - №8; №9. - С.117-132.
- 29 Володько Н.В. Образцы договоров, используемых в хозяйственной деятельности. - Мн., 1997.
- 30 Гайдуцкий П.И. Контрактация сельскохозяйственной продукции. - Киев, 1989.
- 31 Дедиков С. Публичный договор // Хозяйство и право. - 1997. - №11. - С.115-121.
- 32 Демин А. Государственные контракты // Хозяйство и право. - 1997. - №9. - С.104-111.
- 33 Кабалкин А. Договор мены // Российская юстиция. - 1997. - №4. - С.24-26.
- 34 Кабалкин А. Договор дарения // Российская юстиция. - 1997. - №8. - С.21-23.
- 35 Крылова З.Г. Ответственность по договору поставки. - М., 1987.
- 36 Кулинина Г.В., Чирков А.П. Анализ выполнения обязательств по поставкам. - М., 1989.
- 37 Наумова Л. Договор поставки: наиболее типичные ошибки // Хозяйство и право. - 1999. - №2. - С.105-109.
- 38 Несмашный В. Бартер – нелегкая судьба расчета // Консультант бухгалтера. - 1999. - №18. - С.14-16.
- 39 Овсейко С. Встречная торговля: понятие, виды, перспективы // Консультант. - 1999. - №12. - С.50-52.
- 40 Осокин Н.Н. Ответственность за нарушение обязательств по договорам контрактации. - М., 1988.
- 41 Парций Я. Договорные отношения продавца товара с гарантийной мастерской // Хозяйство и право. - 1999. - №6. - С.92-94; №5. - С.100-109.
- 42 Парций Я. Влияние закона о защите прав потребителя на формирование условий договора поставки и комиссии // Хозяйство и право. - 1999. - №10. - С.78- 87; №9. - С.98-107.
- 43 Пастухов М.К. К вопросу о соотношении договоров поставки и купли-продажи // Советское государство и право. - 1988. - №12.

- 44 Соловяненко Н. Совершение сделок путем электронного обмена данными // Хозяйство и право. - 1997. - №7. - С.55-63.
- 45 Ставский В. Договор купли-продажи в новом ГК // Консультант. - 1999. - №3. - С.66-70.
- 46 Хурс М. Система государственной защиты прав потребителей // Чалавек і эканоміка. - 1996. - №2. - С.9-14.
- 47 Черноруцкая М.Н. Права потребителей в Республике Беларусь. - Мн., 1997.
- 48 Шевченко Л, Гредин Г. Роль договора поставки в процессе формирования предпринимательских отношений // Хозяйство и право. - 1999. - №8. - С.76-79.
- 49 Щемелева И.Н. Договор поставки. - Мн., 1996.

## 5 ТЕКСТЫ ЛЕКЦИЙ



### Лекция 1

### ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

- 1 Понятие и элементы договора
- 2 Права и обязанности сторон
- 3 Ответственность по договору
- 4 Особенности розничной купли-продажи товаров

#### 1 Понятие и элементы договора

**Договор купли-продажи** (ст.424 ГК) - соглашение, в силу которого одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (вещь, товар) в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Договор купли-продажи является

- возмездным - приобретая имущество в собственность (ХВ, ОУ), покупатель уплачивает продавцу обусловленную договором цену вещи (п.1 ст.424 ГК);
- двусторонним - права и обязанности по договору лежат на обеих сторонах (продавец должен передать покупателю определенную вещь и имеет право требовать ее оплаты; покупатель обязан уплатить цену и имеет право требовать передачи проданной вещи);
- консенсуальным - права и обязанности сторон возникают уже в момент достижения ими соглашения по всем существенным условиям. В тех случаях, когда для отдельных видов договоров закон предусматривает обязательное их оформление в определенном порядке и признает действительным только договор, оформленный надлежащим образом, права и обязанности сторон возникают только после надлежащего оформления договора.

Важным признаком договора купли-продажи является переход имущества в собственность покупателя. Однако, если стороны договора - субъекты хозяйствования, имущество которых находится в разных уровнях одного вида собственности (государственной), то перехода права собственности не



происходит. Тогда и идет речь о переходе права хозяйственного ведения или оперативного управления.

### **Элементы договора.**

**Стороны** - продавец и покупатель. Ими могут быть граждане, юридические лица, государство (если имущество поступает в казну государства). Например, на рынке отношения по купле-продаже могут возникнуть между гражданином и гражданином; в розничной торговой сети - между гражданином и юридическим лицом; по длительным хозяйственным связям - между юридическими лицами. Из общей части гражданского права известны требования, предъявляемые к гражданам и организациям.

Продавцом, как правило, является собственник вещи или уполномоченное им лицо. Например, сделка по купле-продаже имущества в комиссионных магазинах совершается несобственником (на основании договора комиссии или поручения). Объем правомочий юридических лиц государственной формы собственности установлен Советом Министров (Постановление "О пределах распоряжения госимуществом" от 30.11.1992. №715).

Как исключение закон предусматривает распоряжение имуществом помимо воли собственника. Так, суд вправе продать арестованное имущество; управление железной дороги - имущество, которое не может быть передано получателю (ст.76, 77 Устава ж.-д.); ломбард может реализовать вещь, не востребованную в срок (п.12 Положения о ломбардных операциях).

Законодательством предусмотрен особый порядок отчуждения общей собственности. При продаже доли в общей долевой собственности остальные участники имеют право преимущественной покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (см. ст.253 ГК). Имущество, находящееся в общей совместной собственности, может быть реализовано только по взаимному согласию всех собственников.

**Существенные условия** договора купли-продажи - предмет и количество (ст.402 ГК и п.2 ст.435 ГК). Согласно ст.435, если договор не позволяет определить количество подлежащего передаче товара, договор не считается заключенным. Ст.425 п.3

устанавливает, что условие о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.

**Предмет** - любое имущество (см. п.1 ст. 425 и ст.129 ГК). Договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законодательством или не вытекает из характера товара, предметом договора может быть как движимое, так и недвижимое имущество.

Купля-продажа некоторых объектов законодательством урегулирована особо:

- ст.4 Закона о приватизации жилья ограничивает на куплю-продажу некоторых видов квартир;

- Кодекс о земле предусматривает сохранение целевого назначения купленных земель;

- специальный порядок купли-продажи предусмотрен для ценных бумаг (Закон о ценных бумагах и фондовых биржах), валютных ценностей и пр.

- по соображениям государственной безопасности или по иным соображениям установлены ограничения на приобретение вещей по особому разрешению - оружия, летательных аппаратов, сильнодействующих ядов и др. - Постановление Совета Министров "О совершенствовании мер охраны общественного порядка и борьбы с преступностью".

**Цена** договора - определенная денежная сумма, уплачиваемая покупателем продавцу за приобретенную вещь. Цена договора купли-продажи обязательно выражается в деньгах (п.1 ст. 424 ГК). Если покупатель взамен вещи передаст не деньги, а другую вещь, будет иметь место договор мены (ст.455 ГК).

Законодатель не предусмотрел цену существенным условием купли-продажи, хотя стороны, как правило, делают ее таковой. Согласно ст.455 ГК, покупатель обязан оплатить товар по цене, предусмотренной договором купли-продажи. Если договором цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из его условий, то в соответствии с п.3 ст.394 ГК - исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых

обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги.

Цена, как правило, устанавливается по соглашению сторон договора. В некоторых случаях - регулируется законодательством. К примеру, Закон о приоритетном развитии села устанавливает закупочные цены на сельскохозяйственную продукцию, Закон о противодействии монополистической деятельности регулирует предельные цены для предприятий-монополистов.

Изменение цены договора после его заключения допускается лишь в случаях и на условиях, предусмотренных договором или законом.

Срок в договоре купли-продажи имеет существенное значение тогда, когда он установлен соглашением сторон или определен законом (п.1 ст.427 и п.2 ст.295 ГК). Важность срока исполнения договора связана с тем, что с момента, когда в соответствии с законодательством или договором продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче товара покупателю, на него переходит риск случайной гибели или случайного повреждения товара (п.1 ст.429 ГК).

В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства.

Договор может быть заключен с условием о его исполнении к строго определенному сроку, если из договора ясно вытекает, что при нарушении срока его исполнения покупатель утрачивает интерес к договору. Такой договор до наступления или после истечения определенного в нем срока продавец вправе исполнять только с согласия покупателя (п.2-3 ст.427 ГК).

**Форма** договора купли-продажи может быть различной в зависимости от вида договора. Обычно для установления формы учитываются два обстоятельства:

- потребность гражданского оборота,
- необходимость контроля за законностью совершения тех сделок по купле-продаже, которые могут затронуть либо интересы общества в целом, либо интересы отдельных лиц.

Так, розничная купля-продажа, совершаемая за наличный расчет, как правило, не требует специального оформления. Купля-

продажа строений осуществляется в нотариальном порядке в целях контроля за движением недвижимости. Внешнеторговые сделки всегда оформляются письменно.

## **2 Права и обязанности сторон. Ответственность по договору**

Поскольку договор купли-продажи является взаимным, то праву одной стороны всегда соответствует обязанность другой. Поэтому мы рассмотрим только обязанности сторон.

### **Обязанности продавца:**

1) Передать товар покупателю, п.1 ст.426 ГК. Обязанность продавца передать товар покупателю считается исполненной в момент

- передачи товара покупателю из рук в руки, если оба находятся в одном месте;
- вручения товара покупателю или указанному им лицу, если продавец и покупатель расположены в разных местах и договором предусмотрена обязанность продавца по доставке товара;
- предоставления товара в распоряжение покупателя, если товар должен быть передан покупателю или указанному им лицу в месте нахождения товара (к примеру, по договору контрактации, п.2 ст.507 ГК);
- сдачи товара перевозчику или организации связи для доставки его покупателю, если из договора не вытекает обязанность продавца по доставке товара или передаче товара в месте его нахождения покупателю.

Товар считается предоставленным в распоряжение покупателя, когда к сроку, предусмотренному договором, товар готов в передаче в надлежащем месте и покупатель в соответствии с условиями договора осведомлен о готовности товара к передаче. Товар считается не готовым к передаче, если он не идентифицирован для целей договора путем маркировки или иным образом.

Если покупатель просрочил принятие товара, продавец считается исполнившим свою обязанность и риск случайной гибели товара переходит на покупателя (ст.ст.429 ГК).

Если продавец отказывается передать покупателю проданный товар, покупатель вправе

- либо отказаться от исполнения договора, п.1 ст.433 ГК
- либо требовать передачи вещи, ст. 369 ГК, п.1 ст. 364 ГК.

2) Передать товар вместе с принадлежностями и относящимися к нему документами, п.2 ст.426 ГК.

Принадлежность - вещь, предназначенная для обслуживания другой (главной) вещи и связанная с ней общим назначением (ст.135 ГК). Например, компьютер и чехол от пыли к нему. Принадлежность всегда следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное.

Перечень документов, подлежащих передаче вместе с товаром, может быть весьма широким и определяется законом или договором. Обычно это сертификат качества; технический паспорт; инструкция по эксплуатации, ремонту, хранению; руководство по сборке, наладке товаров и др. Особое значение эта обязанность приобретает при продаже технически сложных изделий, использование которых без соответствующей информации невозможно.

Если продавец не передает или отказывается передать покупателю относящиеся к товару принадлежности или документы, которые он должен передать в соответствии с законодательством или договором купли-продажи, покупатель вправе назначить ему разумный срок для их передачи. Если в указанный срок принадлежности или документы не переданы, покупатель вправе отказаться от товара, если иное не предусмотрено договором.

3) Передать товар в количестве, оговоренном в договоре. Согласно п.1 ст.435 количество может предусматриваться в различных единицах измерения (мера веса, объема, длины, площади, поштучно) или в денежном выражении (например, карандаши на 1 тысячу рублей). Договор должен либо четко указывать на количество, либо на способ его определения (например, обои для оклейки помещения площадью 32 квадратных метра).

Если продавец передал покупателю меньшее количество товара, чем определено договором (недопоставка), покупатель вправе, если иное не предусмотрено договором,

- либо потребовать передать недостающее количество товара,

- либо отказаться от переданного товара и его оплаты, а если он оплачен - возврата уплаченной за него денежной суммы.

Если продавец передал покупателю товар в количестве, превышающем указанное в договоре (излишняя поставка), покупатель обязан

а) известить об этом продавца в срок, предусмотренный законодательством или договором, а если такой срок не установлен, - в разумный срок после того, как нарушение должно было быть обнаружено (п.1 ст.453 ГК);

б) если в разумный срок после получения сообщения покупателя продавец не распорядился соответствующим товаром, покупатель вправе, поскольку иное не предусмотрено договором, принять все количество товара по цене, определенной в соответствии с договором (ст.436 ГК).

4) Передать товар в согласованном ассортименте, ст.437 ГК. Ассортимент - это объединение однородных товаров, различаемых по видам, моделям, размерам, цветам, иным признакам. Условие об ассортименте не является существенным. Если ассортимент в договоре не определен и не установлен в договоре порядок его определения, но из существа обязательства вытекает, что товары должны быть переданы покупателю в ассортименте, продавец вправе передать покупателю товары в ассортименте исходя их потребностей покупателя, которые были известны продавцу на момент заключения договора, или отказаться от исполнения договора.

При передаче продавцом предусмотренных договором купли-продажи товаров в ассортименте, не соответствующем договору, покупатель вправе

- отказаться от их принятия и оплаты,
- если товар оплачен - потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

Товары, не соответствующие условию договора об ассортименте, считаются принятыми, если покупатель в разумный срок после их получения не сообщит продавцу о своем отказе от товаров (п.4 ст.438 ГК). Если покупатель не отказался от товаров, ассортимент которых не соответствует договору купли-продажи, он обязан оплатить их по цене, согласованной с продавцом. Если продавцом не приняты необходимые меры к согласованию цены в

разумный срок, покупатель оплачивает товары по цене, которая в момент заключения договора при сравнимых обстоятельствах обычно взималась за аналогичные товары (п.5 ст.438 ГК).

5) Передать товар соответствующей комплектности и в комплекте, ст.448 и 449 ГК. Комплектность - наличие в товаре всех необходимых составных частей (узлов, деталей). Например, комплектность компьютера: системный блок, винчестер, дисплей, клавиатура и т.п. Условие о комплектности товара в большинстве случаев определяется сторонами путем ссылок на нормативно-техническую документацию (стандарты, технические условия), реже - перечислением всех составных частей. Если комплектность товара не определена договором купли-продажи, продавец обязан передать покупателю товар, комплектность которого определяется обычаями делового оборота.

В случае передачи некомплектного товара покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены,
- доукомплектования товара в разумный срок.

Если в разумный срок продавец не выполнит требование о доукомплектовании товара, покупатель вправе по своему выбору

- потребовать замены некомплектного товара на комплектный,
- отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной суммы (см. ст.450 ГК).

Комплект - достаточно произвольное и обусловленное ситуативными требованиями сторон объединение в одну группу разнородных товаров, функционально и конструктивно не связанных друг с другом (например, набор продуктов в магазине). Никакими нормативными актами предусмотреть это невозможно.

Комплект определяется только договором купли-продажи. Обязательство считается исполненным с момента передачи всех товаров, включенных в комплект. Если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа обязательства, продавец обязан передать покупателю все товары, входящие в комплект, одновременно (п.2 ст.449 ГК).

б) Передать товар соответствующего качества, п.1 ст.439 ГК. Качество может определяться по образцу, по описанию, на основе стандарта, по предварительному осмотру и т.д.

При отсутствии в договоре условий о качестве товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями (п.2 ст.439 ГК).

Поскольку качество товара не может оставаться неизменным вечно, поэтому важно определить период времени, в течение которого оно будет достаточным для нормального пользования вещью. Необходимо установить и момент, когда товар начнет представлять угрозу для покупателя. Для этого существуют гарантийный срок, срок годности и срок службы.

Гарантийный срок - период времени, в течение которого товар является пригодным для целей его обычного использования. Гарантийный срок может быть установлен соглашением сторон, изготовителем товара, нормативными актами - ГОСТами. В последнем случае гарантийный срок императивен, изменить его можно только в сторону увеличения.

По общему правилу гарантийный срок начинает течь с момента передачи товара покупателю (п.1 ст.441 ГК), если иное не предусмотрено договором купли-продажи. Если покупатель не имел возможности использовать товар, в отношении которого договором установлен гарантийный срок, по обстоятельствам, зависящим от продавца, течение гарантийного срока приостанавливается на время действия таких обстоятельств.

Срок службы устанавливается изготовителем в отношении непродлеваемых товаров длительного пользования. Начинает течь со дня продажи товара потребителю, а при невозможности установить его - со дня изготовления товара.

Срок годности устанавливается на товары потребляемые, и, как правило, быстро портящиеся - продукты питания, медикаменты и пр. Срок годности определяется обязательными требованиями государственных стандартов или другими обязательными правилами. По истечении такого срока товар считается не пригодным для использования по назначению (ст.442 ГК). Товар с истекшим сроком годности запрещен к продаже.



Срок годности всегда определяется периодом времени, исчисляемым со дня (времени) изготовления товара, в течение которого он пригоден к использованию, либо датой, до наступления которой товар пригоден к использованию. Срок службы может исчисляться и другими единицами измерения (например, километрами пробега для автомобиля).

В пределах срока годности и гарантийного срока продавец или изготовитель отвечают за любые недостатки, обнаруженные в товаре (п.3-4 ст.447 ГК). В пределах срока службы (после прекращения гарантийного срока) ответственность ограничена существенными недостатками, возникшими по их вине.

Таким образом, срок службы - установленный изготовителем непротребляемого товара период, в течение которого потребителю обеспечено безопасное использование товара по назначению. Срок годности - установленный нормативными актами период, по истечении которого потребляемый товар считается непригодным для использования по назначению и не может быть реализован.

По общему правилу продавец отвечает только за те недостатки товара, которые возникли до момента его передачи покупателю либо по причинам, возникшим до этого момента. Бремя доказывания распределяется следующим образом:

- если недостатки были обнаружены в течение гарантийного срока, ответственность за них несет продавец, если не докажет, что они возникли не по его вине;
- если на товар не был установлен гарантийный срок либо недостатки товара были обнаружены, по истечении гарантийного срока вину продавца должен доказывать покупатель (ст.446, п.5 ст.447 ГК).

Чем больше времени проходит между моментами передачи товара покупателю и предъявления требований продавцу, тем сложнее выяснить действительные обстоятельства дела. Кроме того, длительный срок использования товара до предъявления претензий по его качеству порождает известные сомнения в том, что недостатки товара возникли еще до передачи его покупателю. Во избежание подобных затруднений ст.447 ГК устанавливает предельные сроки обнаружения недостатков проданного товара.

Если на товары не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут

быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки в проданном товаре были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю, либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законодательством или договором купли-продажи (п.2 ст.447 ГК).

В случаях, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки товара обнаружены покупателем по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю, продавец несет ответственность, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до передачи товара покупателю или по причинам, возникшим до этого момента (п.5 ст.447 ГК).

7) Передать товар свободным от прав на него третьих лиц, если только покупатель не согласился с существованием таких обременений, ст.430 ГК.

Качество товара зависит не только от его физических свойств, но и от прочности правовых оснований владения им, т.е. титула. Ущербность титула означает и юридическую дефектность самого товара, поскольку не может быть обеспечена возможность беспрепятственного владения, пользования и распоряжения товаром. Поэтому при нарушении данного условия, применимы последствия продажи некачественного товара (см. ст.445 ГК).

Неисполнение продавцом указанной обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, за исключением случаев, когда будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

При изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, за исключением случая, когда покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований (ст.431 ГК).

Если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, предъявит к покупателю иск об изъятии товара, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в это дело на стороне покупателя. Непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если

продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя. Продавец привлеченный покупателем к участию в деле, но не принявший в нем участия, лишается права доказывать неправильность ведения дела покупателем (п.2 ст.432 ГК).

В случае изъятия товара у покупателя, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки.

8) Передать товар в таре или упаковке, если иное не предусмотрено договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. Условие, указанное в п.1 ст.451 ГК не распространяется на товар, который по своему характеру не требует затаривания или упаковки.

Если в установленном законодательством порядке предусмотрены требования к таре или упаковке, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар в таре или упаковке, соответствующих этим обязательным требованиям. Если договором не определены требования к таре и упаковке, то товар должен быть затарен или упакован обычным для такого товара способом либо способом, обеспечивающим сохранность товаров такого рода при обычных условиях хранения и транспортирования.

В случаях невыполнения условий о затаривании или упаковке, покупатель вправе потребовать от продавца по своему выбору

- затарить или упаковать товар
- заменить ненадлежащую тару или упаковку, если иное не вытекает из существа обязательства или характера товара (ст.452 ГК)
- предъявить требования, вытекающие из передачи товара ненадлежащего качества (см. ст.445 ГК).

### **Обязанности покупателя.**

1) Принять и оплатить товар полностью непосредственно до или после его передачи, если сторонами не установлено иное. При ненадлежащем качестве товара покупатель может потребовать его замены или отказаться от договора и покупной цены.

Недостатки вещи могут быть обычными и существенными. **Существенные недостатки** – неустраняемые или проявляющиеся неоднократно, исправление которых влечет несоизмеримые расходы. При передаче товара с **обычными недостатками**

покупатель может потребовать уменьшения цены вещи, устранения (безвозмездного) недостатков продавцом в разумный срок, либо устранить недостатки сам, но за счет продавца. Если недостатки оказались существенными, то помимо выше указанного возможна замена вещи на другую такую же надлежащего качества либо отказ от договора с требованием вернуть плату.

Если покупатель отказывается от принятия и оплаты товара в нарушение договора, продавец вправе либо потребовать оплаты товара, либо отказаться от исполнения договора, а также потребовать возмещения причиненных ему убытков. Продавец также может приостановить передачу товаров до полной оплаты всего ранее переданного, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами и договором; за свой счет совершить действия, которые в соответствии с законом или договором необходимы для осуществления платежа.

### **3 Прекращение договора**

Гражданским кодексом предусмотрена возможность **одностороннего расторжения договора купли-продажи** путем отказа одной из сторон от исполнения договора.

Покупателю это право предоставлено в следующих случаях:

- если продавец отказывается передать покупателю проданный товар;
- при существенном нарушении требований к качеству товара;
- если продавец в разумный срок не выполнил требование покупателя о доукомплектовании товара;
- если продавец в разумный срок не выполнил требование покупателя о передаче определенного набора товаров в комплекте (если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа обязательства);
- когда договором купли-продажи предусмотрена обязанность продавца застраховать товар, а он не осуществляет страхование в соответствии с условиями договора.

Последствия одностороннего расторжения договора покупателем зависят от основания, по которому данный договор был расторгнут. Например, если покупатель отказывается от исполнения договора вследствие существенного нарушения требований к качеству товара, то он

вправе потребовать возврата уплаченной за некачественный товар денежной суммы.

Существенным также является такое нарушение требований к качеству товара, которое влечет возникновение неустранимых недостатков, а также недостатков, которые не могут быть устранены без соразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, или появляются вновь после их устранения, и иных недостатков такого рода.

Аналогичные последствия наступают и в случае одностороннего расторжения договора купли-продажи вследствие передачи некомплектного товара либо передачи товара в ненадлежащем комплекте.

При иных основаниях отказа покупателя от исполнения договора купли-продажи покупатель освобождается от всех обязанностей, возникших по расторгнутому договору.

Продавец вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи в следующих случаях:

1. если в договоре не определен ассортимент товаров и не установлен порядок его определения, но из существа обязательства вытекает, что товары должны быть переданы покупателю в ассортименте;
2. если покупатель отказывается принять и оплатить товар;
3. когда договором купли-продажи предусмотрена обязанность покупателя застраховать товар, а он не осуществляет страхование в соответствии с условиями договора;
4. если договор купли-продажи предусматривает оплату товара через определенное время после передачи его покупателю, а покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар (если иное не предусмотрено договором).

Последствия одностороннего расторжения договора купли-продажи продавцом тоже зависят от оснований, по которым договор расторгается. По общему правилу отказ продавца от исполнения договора купли-продажи освобождает его от всех обязательств, возникших на основании этого договора.

Спецификой правового регулирования одностороннего

расторжения договора купли-продажи является предоставление продавцу права потребовать от покупателя принять товар или отказаться от исполнения договора, когда покупатель в нарушение закона, иных правовых актов или договора не принимает товар или отказывается его принять. Покупатель освобождается от этой обязанности, когда он вправе потребовать замены товара или отказаться от исполнения договора купли-продажи.

#### **4 Особенности договора розничной купли-продажи**

**Договор розничной купли-продажи** – соглашение, в силу которого продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу, обязуется передать покупателю товар, предназначенный для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью (ст.462 ГК).

Исходя из определения договора, можно выделить ряд его особенностей.

**Продавцом** по данному договору может быть только лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность по продаже товаров в розницу.

По договору розничной купли-продажи покупатель приобретает **товар, предназначенный** исключительно для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.

Договор розничной купли-продажи является **публичным** договором. При заключении договора розничной купли-продажи публичный характер этого договора проявляется в следующем:

1. коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим, кроме случаев, предусмотренных законом и иными нормативными актами;
2. отказ коммерческой организации от заключения подобного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы не допускается.

Особенностью договора розничной купли-продажи является и то, что он может быть заключен посредством направления

такого специального вида оферты как **публичная оферта**. Публичной офертой является предложение товара в рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи. Кроме того, публичной офертой признается выставление в месте продажи (на прилавках, в витринах и т.п.) товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах (описаний, каталогов, фотоснимков товаров и т.п.) в месте их продажи. Следует обратить внимание на то, что отсутствие в указанном выше случае цены и других существенных условий договора розничной купли-продажи не влияет на характер оферты. Исключение из последнего правила составляют лишь ситуации, когда продавец явно определили, что предлагаемые товары не предназначены для продажи.

**Существенным условием** договора розничной купли-продажи является условие о товаре. Что касается цены, то она устанавливается одинаковой для всех потребителей, если законом или иными правовыми актами не установлены льготы для отдельных категорий потребителей.

Говоря об особенностях **формы** договора розничной купли-продажи, следует отметить, что он считается заключенным в надлежащей форме с момента выдачи продавцом покупателю кассового или товарного чека или иного документа, подтверждающего оплату товара. Но ГК не устанавливает четкой формы заключения договора розничной купли-продажи. Данный договор может заключаться в любой форме, в том числе и устной.

Для договора розничной купли-продажи предусмотрены специальные случаи, основания и порядок его расторжения.

Так как продавец по договору розничной купли-продажи, в отличие от покупателя, является профессиональным участником имущественных отношений, на него возлагаются дополнительные обязанности. В частности, он обязан предоставить покупателю необходимую и достоверную информацию о товаре, предлагаемом к продаже (ст.465 ГК). Предоставленная информация должна соответствовать установленным законами и иными правовыми актами, а также

обычно предъявляемым в розничной торговле требованиям к содержанию и способам ее предоставления. Ряд требований к такой информации установлен Законом о защите прав потребителей.

Для получения необходимой информации о товаре покупатель вправе до заключения договора осмотреть товар, потребовать проведения в его присутствии проверки свойств или демонстрации использования товара, если это не исключено ввиду характера товара и не противоречит правилам, принятым в розничной торговле.

Если договор розничной купли-продажи товара был заключен с нарушением права покупателя на получение информации о товаре, то он вправе отказаться от исполнения договора, потребовать возврата уплаченной за товар суммы и возмещения других убытков.

ГК также определяет случаи, при которых фактические действия покупателя являются односторонним отказом от исполнения договора. К ним относятся:

- неявка покупателя или несовершение им иных необходимых действий для принятия товара в определенный договором срок, если договор был заключен с условием о принятии покупателем товара в срок, в течение которого этот товар не может быть продан другому покупателю, ст.466 ГК;
- неоплата покупателем товара в установленный договором срок в случае, когда договором предусмотрена предварительная оплата товара (если иное не предусмотрено соглашением сторон), ст.457 и 470 ГК.

Покупателю по договору розничной купли-продажи предоставлено право отказаться от исполнения договора в случае продажи ему товара ненадлежащего качества (ст.473 ГК). Последствия такого отказа покупателя несколько отличаются от общих норм, регулирующих односторонний отказ покупателя от договора купли-продажи.

Специфическим последствием отказа покупателя от исполнения этого вида договора является возложение на покупателя обязанности по требованию продавца и за его счет возвратить полученный товар ненадлежащего качества. Особенностью является и то, что уплаченная за товар денежная



сумма возвращается покупателю полностью. Продавец не вправе удерживать из нее сумму, на которую понизилась стоимость товара из-за полного или частичного его использования, потери товарного вида и иных подобных обстоятельств.

Мы достаточно подробно рассмотрели договор купли-продажи, поскольку все его виды базируются на общих условиях купли-продажи и имеют свои особенности.



## **Лекция 2**

### **КУПЛЯ-ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ**

1 Общая характеристика договора продажи недвижимости

2 Элементы договора

3 Государственная регистрация перехода

права собственности на недвижимость. Передача недвижимости. Ответственность за передачу имущества ненадлежащего качества

4 Особенности купли-продажи квартир (домов)

5 Особенности купли-продажи земли

5.1 Продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности

5.2 Особенности купли-продажи земельных участков, находящихся в частной собственности граждан Республики Беларусь.

#### **1 Общая характеристика договора продажи недвижимости**

Недвижимость представляет собой особый объект права собственности. Права владения, пользования и распоряжения ею отличны от прав владения, пользования и распоряжения другими видами собственности. Это связано с тем, что

- пользование недвижимостью в большей степени, чем пользование движимыми вещами затрагивает интересы других граждан и юридических лиц;
- недвижимое имущество по сравнению с другими вещами обладает, как правило, более высокой стоимостью;

- в связи с целевым назначением и особой социальной значимостью многих объектов недвижимости законодательством устанавливается ряд ограничений по их участию в гражданском обороте.

В связи с развитием рыночных отношений в Республике Беларусь роль недвижимости в имущественном положении граждан и юридических лиц значительно выросла. Согласно нормативным актам, принятым в период рыночных отношений в 90-х годах, уже можно говорить о недвижимости как о товаре, который повсеместно продается и покупается; это наиболее фундаментальный, основательный товар из всех существующих, его нельзя похитить или потерять.

Основным признаком, позволяющим выделить договор продажи недвижимости, является его **объект** – недвижимое имущество. Ст.130 ГК РБ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся

- во-первых, объекты естественного происхождения – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты,
- во-вторых, объекты, которые прочно связаны с землей или перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Будучи отделенными от земли, эти объекты перестают быть недвижимостью и переходят в разряд движимого имущества,

- по правовому режиму к недвижимости приравниваются и ряд движимых по своим естественным свойствам объектов: подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Распространение на них режима недвижимого имущества обусловлено высокой стоимостью данных объектов и связанные с этим необходимостью повышенной надежности правил их гражданского оборота. Ранее продажа таких судов (объектов) осуществлялась по договору поставки и купли-продажи. Согласно действующего ГК РБ при их продаже следует применять нормы о договоре продажи недвижимости.

Как особый объект недвижимости ГК РБ выделяет предприятие. Согласно п. 1 ст. 132 ГК РБ предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Следовательно, договор купли-продажи предприятия является разновидностью договора купли-продажи недвижимости.

Предприятие как объект гражданских прав представляет собой единый имущественный комплекс, причем такой имущественный комплекс, который используется для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как объекта, по общему правилу, согласно ст. 32 ГК включаются все виды имущества, предназначенного для осуществления его деятельности – земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также права на фирменные наименования, товарные знаки, знаки обслуживания и другие исключительные права.

Таким образом, при совершении сделок с предприятием как объектом гражданских прав предметом таких сделок является выше перечисленный состав имущества. Однако законодательством или договором могут быть предусмотрены и иные условия в отношении состава предприятия. Причем отступления возможны как в сторону сужения состава предприятия как объекта (например, согласно ст. 530 ГК РФ при продаже предприятия права продавца, полученные им на основании разрешения (лицензии) на занятие соответствующей деятельностью, не подлежат передаче покупателю), так и в сторону расширения имущественного комплекса (так в п. 2 ст. 321 ГК РФ предусмотрено, что при ипотеке предприятия в его состав помимо имущества, указанного в п. 1 ст. 132, входят право требования и исключительные права, которые будут приобретены после заключения договора залога).

В соответствии со ст. 520 ГК РФ по **договору купли-продажи недвижимого имущества** (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое имущество. В свою очередь, покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму. В силу п. 5 ст. 424 ГК РФ к порядку заключения договора продажи недвижимости, а также к правам и обязанностям сторон применяются правила § 7 главы 30 ГК, а в части, не нашедшей регулирования в этом параграфе, - общие положения о купле-продаже.

Договор купли-продажи недвижимости – это соглашение двух или более лиц, в качестве которых могут выступать граждане, предприятия и организации как субъекты хозяйствования, а также государство в лице его уполномоченных органов.

Договор купли-продажи недвижимости является **двухсторонним**, так как на обеих сторонах лежат взаимные права и обязанности. Сторонами являются продавец и покупатель. Договор является **возмездным**, то есть покупатель должен предоставлять другой стороне – продавцу встречное удовлетворение в виде денежного эквивалента стоимости предоставляемого ему имущества.

Также договор купли-продажи недвижимости является **консенсуальным**, поскольку взаимные права и обязанности у сторон возникают с момента достижения между ними соглашения по всем его существенным условиям (конечно, при условии надлежащего оформления такого соглашения).

## **2 Элементы договора**

Договор продажи недвижимости заключается в **письменной форме** путем составления одного документа, подписанного сторонами. Обмен документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи применительно к недвижимости не свидетельствует о соблюдении формы договора его участниками. Несоблюдение письменной формы договора купли-продажи недвижимости влечет его недействительность с применением последствий недействительности ничтожной сделки (ст.521 ГК).

Ныне действующий Гражданский кодекс по сравнению с предыдущим значительно упрощает процедуру и форму заключения договора купли-продажи недвижимости – простая письменная. Однако ст. 1147 ГК РБ предусматривает, что «впредь до вступления в силу акта законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для договора продажи недвижимости сохраняют силу правила об обязательном нотариальном удостоверении таких договоров».

**Существенные условия** договора:

- предмет, ст.525 ГК,
- цена, ст.526 ГК.

Определение предмета договора продажи недвижимости должно быть произведено с особой тщательностью. Ст.525 ГК предусматривает указание в договоре продажи недвижимости данных, позволяющих определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данных, определяющих расположение недвижимости на соответствующем земельном участке, либо в составе другого недвижимого имущества. В частности, при продаже земельного участка следует указывать его местоположение (адрес), категорию земли, цели ее использования, общую площадь; при продаже зданий, сооружений и нежилых помещений – местоположение, наименование, назначение, площадь, в том числе жилую, этажность и другие параметры. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В качестве существенного условия договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. Согласно п.1 ст.394 цена продаваемой недвижимости определяется соглашением сторон. При необходимости стороны могут поручить определение цены специализированным коммерческим организациям-оценщикам.

Законом предусмотрен ряд требований к порядку определения цены на недвижимость. При продаже здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, многое зависит от того, какие права на земельный участок переходят к покупателю. Если земельный участок продается вместе со зданием, сооружением или другой недвижимостью (ст. 523 ГК РФ), то цена на недвижимость, включает цену соответствующей части земельного участка. Если же земельный участок передается на праве аренды и т.п., то в цену здания, сооружения или другой недвижимости включается лишь цена этого права. Иной порядок определения цены может быть предусмотрен законодательством или договором продажи недвижимости.

Если в договоре цена на недвижимое имущество определена не за объект в целом, а за единицу площади или иного показателя

размера, то при определении общей цены учитывается фактический размер продаваемого покупателю имущества.

Как и сам договор о продаже недвижимости, любое соглашение о цене или ее изменении должно быть облечено в письменную форму. Поскольку цена отнесена к существенным условиям договора, то при ее несогласовании сторонами договор о продаже недвижимости считается незаключенным. При этом правило о применении цены на аналогичные здания, сооружения и иную недвижимость, предусмотренное п. 3 ст. 394 Гражданского кодекса РБ, применению не подлежит.

Таким образом, договор продажи недвижимости является самостоятельным видом договора купли-продажи, имеет свои отличительные черты и способствует переходу прав собственности на недвижимое имущество от одних лиц к другим.

### **3 Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость. Передача недвижимости. Ответственность за передачу имущества ненадлежащего качества**

Законодатель предусмотрел в ГК РБ обязательную регистрацию государством перехода права собственности при купле-продаже недвижимости. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется предприятиями регистрации и технической инвентаризации при исполнительных комитетах административно-территориальных образований, которые подчиняются Республиканскому центру учета недвижимости Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь.

Единая система регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним означает, что право собственности и другие вещные права на недвижимость возникают с момента такой регистрации. Наряду с государственной регистрацией в случаях, предусмотренных законодательством, могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества, который не носит правоустанавливающего значения. Это – дополнительный контроль за некоторыми видами недвижимости, например, за предприятиями с участием иностранных инвесторов.

Кроме того, п. 1 ст. 131 ГК РБ указывает, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в специально уполномоченных на то органах. Регистрации подлежат право собственности, право хозяйствования ведения, право оперативного управления, право пожизненно наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных законодательными актами. Подобную регистрацию не следует отождествлять с государственной регистрацией самого договора. Поэтому договор продажи недвижимого имущества признается заключенным в момент, предусмотренный п. 1 ст. 403 ГК РБ, т.е. в момент подписания сторонами договора как единого документа.

При заключении договора купли-продажи недвижимости момент заключения договора не совпадает с моментом перехода права собственности на нее. Согласно п.2 ст.224 ГК РБ право собственности у покупателя недвижимости возникает с момента государственной регистрации перехода этого права. Таким образом, государственная регистрация носит правоустанавливающий характер. В соответствии с п. 2 ст. 522 ГК РБ исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами, т.е. само по себе не влечет перехода права собственности от отчуждателя к покупателю. Из этого вытекает, что после заключения договора продажи недвижимости, но до момента регистрации перехода права собственности покупатель, даже получив объект договора во владение и (или) пользование, не вправе им распоряжаться в отношениях с третьими лицами (продавать, сдавать в аренду, отдавать в залог и т.п.). Одновременно продавец теряет право распоряжаться этой вещью любым способом.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением подписи на документе, представленном для регистрации (п. 3 ст. 131 ГК

РБ). К примеру, право собственности на земельный участок наступает с момента внесения в установленном порядке записей в земельно-кадастровую книгу, изъятие у продавца документа, удостоверяющего право на земельный участок, изготовление и выдача в установленном порядке документа, удостоверяющего право на земельный участок.

Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней является публичной. Согласно п. 4 ст. 131 ГК РБ орган, осуществляющий регистрацию, обязан предоставлять любому лицу необходимую информацию о произведенной регистрации прав на конкретный объект недвижимости и сделок с ним. Информация предоставляется заинтересованным в ее получении гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании их письменного заявления (запроса).

В случаях, когда одна из сторон договора продажи недвижимости уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (п. 3 ст. 522 ГК РБ).

Таким образом, государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость выполняет следующие основные функции:

- во-первых, предоставляет собственникам недвижимости гарантии их прав на принадлежащее им имущество;
- во-вторых, дает возможность покупателю перед приобретением недвижимости получить все интересующие его сведения из единого реестра, что дает определенные гарантии от мошенничества;
- в-третьих, создает систему контроля за расходами на покупку недвижимости.

Значение государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи недвижимости достаточно велико. Такая регистрация является подтверждением органа государства оснований возникновения, перехода или



прекращения прав на недвижимое имущество и доказательством наличия зарегистрированных прав.

22 июля 2002 г. принят Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Закон устанавливает единую систему органов государственной регистрации недвижимости и соответственно единые правила регистрации на всей территории республики. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется специально уполномоченным органом государственного управления, который будет обеспечивать проведение единой государственной политики в данной области и в конечном итоге формировать правоприменительную практику нового закона.

Закон о регистрации недвижимости, прав и сделок с ней вводит совершенно новый институт – Единый государственный реестр прав. Предусмотрено, что право на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре прав. При этом неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов.

Введено понятие регистратора – работника территориального органа государственной регистрации, который обладает исключительным правом осуществлять регистрационные действия в отношении недвижимого имущества.

Наряду с существованием единого регистра недвижимого имущества предусмотрено создание территориальных регистров недвижимого имущества. Закон предусматривает создание такой системы органов, которая должна максимально эффективно организовать для граждан и юридических лиц осуществление регистрации сделок с недвижимостью, исключая многократные обращения в разные промежуточные инстанции.

**Исполнение договора** продажи недвижимости состоит из двух юридически значимых действий:

- 1) подписание сторонами передаточного акта или иного документа (акта приема-передачи и т.п.), п.2 ст.527 ГК;
- 2) вручение имущества покупателю.

Обязательство продавца **передать недвижимость** покупателю считается исполненным после передачи этого имущества

покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче. Данная норма является диспозитивной, так как в законодательстве или договоре может быть предусмотрен иной порядок передачи недвижимости. Момент исполнения договора продажи недвижимости следует отличать от момента его заключения (подписания сторонами договора в установленной форме) и от момента перехода права собственности на недвижимость (государственная регистрация перехода права собственности).

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – от обязанности принять имущество (абзац 3 п. 1 ст. 327 ГК РБ). Подобный отказ влечет для сторон разные последствия. В соответствии с п.2 ст.433 ГК РБ покупатель, при отказе продавца от передачи индивидуально-определенной вещи (недвижимости),

- вправе потребовать отобрания этой вещи и передаче ее покупателю на предусмотренных договором условиях;
- вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом договора, покупатель вправе потребовать возмещения убытков.

В том случае, когда от исполнения отказался покупатель, продавец в соответствии со статьей 454 ГК РБ

- вправе потребовать от покупателя принять товар;
- либо отказаться от исполнения договора.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора (п. 2 ст. 527 ГК РБ). То есть, продавец считается ненадлежаще исполнившим договор, а покупатель в соответствии со ст. 364 ГК РБ вправе требовать от продавца возмещения ему убытков.

Особый характер недвижимости, как предмета договора продажи предопределяет разумный срок для выявления ее **недостатков по качеству**, который носит длительный характер.

Как правило, он не может быть менее двух лет со дня передачи товара покупателю. Законодательством или договором могут быть предусмотрены и более длительные сроки для выявления недостатков (ст. 447 ГК РБ).

В случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила купли-продажи (ст.445 ГК):

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Исключение составляют положения ст.445 ГК о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий условиям договора (ст.528 ГК). Данная норма, на взгляд многих цивилистов, должна применяться к движимым вещам, которые отнесены законодательством к недвижимым - воздушным и морским судам, судам внутреннего плавания, космическим объектам, иным вещам в том случае, если эти вещи являются индивидуально-определенными. В отношении же родовых вещей данное условие неприемлемо. Ряд юристов-практиков считают, что законодательством в этой ситуации не защищаются интересы покупателя, а скорее создаются преграды для нормального оборота подобного рода товаров.

Конечно, ст. 528 ГК РБ вполне применима к взаимоотношениям, связанным со всеми без исключения недвижимыми по своей природе вещами, так как они всегда индивидуально определены. Однако и в отношении движимых по своей природе вещей, отнесенных к недвижимым, ее нормы целесообразно применять только тогда, когда речь идет об индивидуально-определенных вещах.

#### **4 Особенности купли-продажи квартир (домов)**

Основными нормативными актом, регулирующим куплю-продажу квартир (домов) является Положение о порядке купли-продажи квартир (домов), где определен порядок купли-продажи квартир (домов) между гражданами, между гражданами и юридическими лицами и между юридическими лицами.

Приобретать квартиры в собственность в РБ имеют право

- граждане Республики Беларусь, в том числе и постоянно проживающие за ее пределами любых населенных пунктах Республики Беларусь независимо от постоянного места жительства. Однако, законом могут быть определены особенности купли-продажи квартир (домов) в городе Минске, поскольку Минск, как столица Республики Беларусь согласно Конституции имеет особый статус;

- граждане Российской Федерации, в том числе по договорам купли-продажи, в любых населенных пунктах Республики Беларусь наравне с гражданами Республики Беларусь;

- иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь и имеющие законный источник существования.

Согласно действующему национальному законодательству этим правом не обладают иностранные граждане и лица без гражданства, не имеющие постоянного места жительства в Республике Беларусь. Однако, иностранные граждане и лица без гражданства, не проживающие на территории Республики Беларусь, вправе приобретать квартиры (дома) в Республике Беларусь в соответствии с международными договорами и установленной процедурой реализации норм международных договоров;

- юридические лица, если они зарегистрированы на территории Республики Беларусь.

**Объектами купли-продажи** могут быть:

- 1) незаселенные квартиры (дома), относящиеся к государственному жилищному фонду;

- 2) освобожденные квартиры (дома), относящиеся к государственному жилищному фонду (в том числе в домах, подлежащих реконструкции);

- 3) квартиры (дома), построенные для продажи;

- 4) жилые дома (квартиры), незавершенные строительством, если они не являются объектами приватизации, указанными в Государственной программе приватизации,

- 5) квартиры (дома), принадлежащие юридическим лицам негосударственной формы собственности;

б) квартиры (дома), принадлежащие гражданам на праве собственности.

**Не подлежат продаже** жилые помещения социального пользования (предназначены для заселения отдельными категориями малообеспеченных нетрудоспособных граждан), жилые помещения в специальных домах (дома маневренного фонда, дома-интернаты для инвалидов и престарелых, дома на закрытых территориях и т.д.). Не могут быть объектами купли-продажи жилые помещения в общежитиях и служебные жилые помещения (кроме квартир, расположенных в домах колхозов и совхозов, которые могут продаваться лицам, работающим в этих хозяйствах или проживающим в данной местности). Запрещено продавать жилые помещения, находящиеся на территориях подвергшихся радиоактивному загрязнению в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС (зоны эвакуации (отчуждения) и первоочередного отселения), а также квартиры (дома), расположенные в обособленных военных городках, определяемых Министерством обороны.

Договор купли-продажи жилого помещения между гражданами, юридическими лицами должен быть нотариально удостоверен и зарегистрирован в местном исполнительном и распорядительном органе по месту нахождения квартиры (дома), а между юридическими лицами – зарегистрирован в соответствующем местном исполнительном и распорядительном органе.

Граждане и юридические лица, купившие квартиры (дома), приобретают право собственности на них после регистрации договора купли-продажи в местном исполнительном и распорядительном органе.

С целью защиты прав несовершеннолетних членов семьи собственника квартиры постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 июля 1999 г. № 1109 установлено, что продажа жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника этого помещения, допускается только с согласия органа опеки и попечительства. Продажа квартир (домов) гражданами должна также производиться с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи, проживающих совместно с собственником и

имеющих право пользования жилым помещением, ст.123 Жилищного кодекса Республики Беларусь.

Ст.529 ГК Республики Беларусь так же обозначены особенности продажи жилых помещений. **Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры**, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами права пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц и указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Нотариальное удостоверение договора купли-продажи жилого дома (части дома) либо квартиры производится по месту нахождения жилого дома (квартиры).

Договор об отчуждении жилого дома (квартиры), приобретенных после регистрации брака и являющихся общей (совместной) собственностью супругов, может быть удостоверен лишь при наличии письменного согласия другого супруга на отчуждение дома (квартиры).

Владельцам квартир (домов), приобретенных в собственность, в установленном порядке выдаются технические паспорта и домовые книги.

В соответствии с п. 2 ст. 272 Гражданского кодекса Республики Беларусь и п. 21 Положения, жилые помещения, приобретенные по договору купли-продажи, должны использоваться для постоянного проживания граждан.

Местные исполнительные и распорядительные органы, предприятия, объединения, организации обязаны вести учет граждан, желающих приобрести в собственность квартиры в домах, относящихся к государственному жилищному фонду. При этом очередность их формируется с учетом времени нахождения на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, имеют преимущественное право на приобретение в собственность таких квартир (домов), п.25 Положения. Другим гражданам и юридическим лицам жилые помещения в домах государственного жилищного фонда (в том числе не завершённые строительством) могут быть проданы только при отсутствии граждан, состоящих на квартирном учете в

соответствующих местных исполнительных и распорядительных органах, на предприятиях, в учреждениях, организациях (ст. 63 ЖК).

Решения о продаже в собственность квартир (домов), принадлежащих местным исполнительным и распорядительным органам, предприятиям, объединениям, организациям, принимаются соответственно этими исполкомами либо предприятиями, объединениями, организациями.

Продажная стоимость таких квартир устанавливается оценочными комиссиями, образуемыми местными исполнительными и распорядительными органами, предприятиями, объединениями и организациями. В работе этой комиссии вправе принимать участие граждан, приобретающий квартиру (дом) в собственность. Определяется в действующих на момент продажи ценах с учетом их потребительских качеств за вычетом стоимости износа.

Квартиры в домах, специально построенных для продажи, относящихся к государственной собственности, продаются по цене, определяемой соглашением сторон, а квартиры (дома), не завершённые строительством — с учетом фактических затрат заказчика в действующих на момент продажи ценах. Выплата гражданами стоимости квартир (домов) может производиться одновременно или в рассрочку на условиях договора купли-продажи жилого помещения.

## **5 Особенности купли-продажи земли**

В настоящее время в Беларуси лишь незначительная часть физических и юридических лиц обладают правами, которые позволяют им осуществлять сделки с землей. В настоящее время структура прав на земельные участки выглядит следующим образом. Около 14,8% всех граждан, обладающих правами на земельные участки, являются их собственниками. Площадь этих земельных участков составляет около 0,4% территории республики. Остальные 85,2% граждан землепользователей наделены правами пожизненного наследуемого владения. Эти права не могут быть предметом сделки.

В собственности юридических лиц нет земельных участков, хотя законодательство разрешает им приобретение земли в

собственность с 1993 г. Подавляющее большинство (около 98%) юридических лиц – землепользователей обладают правами постоянного пользования земельными участками. Эти права также не могут быть предметом сделки.

Слабость земельного рынка обуславливает сложность определения стоимости земельных участков. Статья 55 Кодекса РБ о земле исходит из концепции, согласно которой земельный участок считается принадлежностью здания или сооружения. Новый ГК РБ земельный участок признает недвижимой вещью. Вместе с земельным участком отчуждаются или не отчуждаются его принадлежности – здания, сооружения, многолетние насаждения. Согласно ст. 523 Гражданского кодекса РБ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случаях, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка. Если же договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законодательством или договором. При продаже такой покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех условиях, что и продавец недвижимости.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится принадлежащее продавцу здание, сооружение или другая недвижимость, продается без передачи в собственность покупателя



этой недвижимости, за продавцом сохраняется право пользования частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, на условиях, определяемых договором купли-продажи (ст. 524 ГК РБ). Если условия пользования соответствующей частью земельного участка договором его продажи не определены, продавец сохраняет право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования в соответствии с ее назначением.

### **5.1 Продажа земельных участков, находящихся в государственной собственности**

Право продавать земельный участок имеет только его собственник (либо лицо уполномоченное им). Первоначальным собственником земли в Республике Беларусь является государство. Право частной собственности на землю возникает в результате передачи ее из государственной собственности.

Согласно ст. 11 Кодекса РБ о земле земельные участки могут приобрести в собственность

- граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие на территории Республики Беларусь или приравненные к постоянно проживающим в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

- юридические лица Республики Беларусь, в том числе предприятия с иностранными инвестициями, которым земельные участки могут передаваться в собственность при приватизации объектов государственной собственности. Перечень государственных объектов, при приватизации которых вместе с объектами в собственность может быть передан земельный участок, утверждается Президентом Республики Беларусь (ст. 12 Кодекса РБ о земле). Земельные участки также могут продаваться в собственность юридическим лицам Республики Беларусь при осуществлении инвестиционных проектов, перечень которых утверждается Президентом РБ. Решение о передаче таких земельных участков в собственность юридическим лицам Республики Беларусь принимается также Президентом РБ.

- иностранные государства для обслуживания зданий (части зданий), используемых для размещения постоянного

дипломатического представительства или консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь. Однако, иностранное государство может приобрести в собственность земельный участок, если:

1) в соответствии с законодательством иностранного государства Республика Беларусь может для этих же целей приобрести в собственность земельный участок на территории этого иностранного государства;

2) одновременно с приобретением в собственность земельного участка на территории Республики Беларусь иностранное государство предоставит Республике Беларусь в собственность земельный участок на территории этого иностранного государства для тех же целей.

Земельный участок для постоянного дипломатического представительства или консульского учреждения приобретает иностранное государство на основании договора, заключенного с Советом Министров Республики Беларусь.

Граждане Республики Беларусь могут приобретать в частную собственность земельные участки для:

- ведения личного подсобного хозяйства;
- строительства и обслуживания жилого дома;
- ведения коллективного садоводства;
- дачного строительства.

Земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома могут передаваться гражданам Республики Беларусь по их желанию в частную собственность сельскими (поселковыми), городскими (городов областного подчинения и г. Минска), районными исполнительными и распорядительными органами в определенных размерах (ст. 70-73 Кодекса о земле).

Статьей 35 Кодекса РБ о земле предусмотрено, какие земли не могут быть переданы в частную собственность граждан. Так **не подлежат передаче в частную собственность:**

- 1) земли общего пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, бульвары, скверы и т.п.);
- 2) земли транспорта и связи,
- 3) земли, предоставленные для нужд обороны,
- 4) земельные участки на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие катастрофы на

Чернобыльской АЭС (зоны эвакуации (отчуждения) и первоочередного отселения);

5) земли заповедников, национальных, мемориальных и дендрологических парков, ботанических садов, заказников, памятников природы и архитектуры;

6) земли оздоровительного, реакционного и историко-культурного назначения;

7) земли сельскохозяйственного назначения;

8) земли лесного фонда;

9) земли водного фонда;

10) сенокосные, пастбищные и другие земли населенных пунктов, используемые для общих нужд населения;

11) земельные участки населенных пунктов, дачных и садоводческих товариществ на площадях залегания разведанных и в установленном порядке утвержденных месторождений полезных ископаемых;

12) служебные земельные наделы.

Граждане, имеющие во владении земельные участки для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального садоводства и дачного строительства, самостоятельно решают вопрос о приобретении этих участков в частную собственность. Желаящие приобрести участки в собственность подают заявление в местный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения земельного участка. Заявление рассматривается в месячный срок. При наличии Государственного акта на право пожизненного наследуемого владения землей, других документов (строительный паспорт, паспорт домовладельца), на основании которых можно определить точные размеры испрашиваемого им земельного участка, соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган принимает решение о передаче этого участка в частную собственность, в котором указывается

- площадь земельного участка,
- цель его предоставления,
- размер платы за земельный участок,
- сроки ее внесения.

Землеустроительные органы составляют Государственный акт на право частной собственности на землю, который выдается

гражданину местным исполнительным и распорядительным органом после внесения платы за земельный участок.

Законодатель отказался от бесплатной передачи земель в собственность граждан. Земля передается за плату. Статьей 59 Кодекса РБ о земле предусмотрено, что при сделках по отчуждению земельных участков может применяться нормативная, льготная или договорная цена.

Нормативная цена земли при продаже ее гражданам местными исполнительными и распорядительными органами устанавливается Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с Президентом Республики Беларусь исходя из качества земельного участка и его месторасположения. Льготная цена на земельный участок устанавливается в размере пятикратной ставки земельного налога, уплачиваемого за этот земельный участок, в соответствии с законодательством Республики Беларусь на момент подачи заявления гражданином о передаче ему земельного участка в частную собственность. При отчуждении земли из собственности Республики Беларусь цена на нее не может быть ниже нормативной, за исключением случаев, предусмотренных международными договорами Республики Беларусь.

Своеобразной является процедура **передачи земельных участков в собственность юридических лиц**. Положение о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц (их собственников), утвержденное Указом Президента от 22 февраля 2000 года № 81 определило, что в собственность юридических лиц (их собственников) могут передаваться земельные участки, предоставленные:

- для эксплуатации приватизированных объектов производственного назначения и объектов по оказанию услуг;
- для строительства и эксплуатации, необходимых Республике Беларусь предприятий при осуществлении инвестиционных проектов.

Передача данных земельных участков осуществляется за плату по решению Президента Республики Беларусь. При этом указывается, что продаже не подлежат земли сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки, являющиеся объектами земельного спора.

Для того чтобы купить участок, юридическое лицо (его собственник), которому предоставлен в пользование земельный участок для указанных целей, должно подать ходатайство в районные (городские) исполнительные и распорядительные органы по месту нахождения земельного участка. Районный (городской) исполнительный и распорядительный орган создает комиссию для подготовки материалов по передаче земельного участка в собственность, которая в месячный срок проводит обследование земельного участка и по результатам работы составляется акт. Цена земельного участка, в отношении которого подано ходатайство, определяется, исходя из качества земли и местоположения участка, и должна быть не ниже нормативной цены на землю, установленной законодательством Республики Беларусь.

Облсполком в месячный срок рассматривает материалы, представленные районным (городским) исполнительным и распорядительным органом, и вместе со своим заключением направляет их Государственному комитету по земельным ресурсам, геодезии и картографии, который в двухнедельный срок рассматривает материалы по передаче земельного участка в собственность юридического лица (его собственника) и продает их со своими предложениями Совету Министров Республики Беларусь.

Правительство Республики Беларусь в месячный срок рассматривает переданные материалы и в установленном порядке вносит их на рассмотрение Президента Республики Беларусь.

Таким образом, всего при благоприятном стечении обстоятельств на получение разрешения понадобится около полугода.

Право собственности на земельный участок у юридического лица (его собственника) возникает с момента получения Государственного акта на право собственности на землю.

## **5.2 Особенности купли-продажи земельных участков, находящихся в частной собственности граждан Республики Беларусь**

В соответствии со ст. 84 Кодекса РБ о земле земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан и

Республики Беларусь могут являться предметом купли-продажи. На такой земельный участок гражданин должен иметь Государственный акт на право частной собственности на землю.

Основным нормативным актом, регулирующим отношения по купле-продаже земельных участков гражданами Республики Беларусь является приказ Комитета по земельной реформе и землеустройству при Совете Министров Республики Беларусь (в настоящее время преобразован в Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии) «Об утверждении Порядка купли-продажи земельных участков гражданами Республики Беларусь» № 57 от 11 ноября 1993 г. Установленный порядок применяется при продаже гражданами Республики Беларусь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, садоводства и дачного строительства другим гражданам Республики Беларусь при условии сохранения целевого назначения этих земельных участков (ч.4 ст.90 Кодекса РБ о земле), а также соответствующим сельским (поселковым), городским (городов областного подчинения и г. Минска), районным исполнительным и распорядительным органам.

Купля-продажа земельных участков, приобретенных гражданами в собственность для ведения личного подсобного хозяйства, производится при наличии разрешений местных исполнительных и распорядительных органов (п.1 Порядка), возможна при отсутствии земельных споров по участку и иных установленных законодательством причин, препятствующих заключению сделки.

Сделка по купле-продаже совершается собственником, выступающем в роли продавца, и покупателем или уполномоченными им лицами с оформлением договора купли-продажи. При совершении сделки купли-продажи земельного участка продавец или покупатель не могут изменить его целевое назначение и режим использования земель (водо-охранные и санитарно-защитные зоны, земли историко-культурного назначения, а также право проезда по участку для технического обслуживания или ремонта зданий, сооружений, наземных и подземных коммуникаций и другие условия использования).

Согласно п. 4 Порядка купли-продажи земельных участков гражданами Республики Беларусь и ч. 4 ст. 59 Кодекса Республики Беларусь о земле цена и условия оплаты определяются по договоренности между покупателем и продавцом.

Для договора купли-продажи земельного участка гражданами Республики Беларусь установлено обязательное нотариальное удостоверение такого договора.

Право собственности на земельный участок переходит от продавца к покупателю с момента государственной регистрации сельским, городским (поселковым), районным исполнительным и распорядительным органом нотариально удостоверенного договора купли-продажи земельного участка.

В соответствии со статьей 90 Кодекса о земле жилые дома, дачи и садовые домики могут отчуждаться субъектами права частной собственности на землю только вместе с земельными участками, если они находятся в частной собственности, кроме случаев продажи строений на снос. В случаях приобретения жилого дома, дачи, садового домика в собственность лицом, не имеющим право получения в частную собственность земельного участка, имеющего отношения к такому строению, этот участок выкупается у собственника соответствующим сельским (поселковым), городским (городов областного подчинения и г. Минска), районным исполнительным и распорядительным органом по нормативным ценам, действующим на момент выкупа.

Если бывший собственник жилого дома имеет другой дом в том же населенном пункте и постоянно проживает в нем, он может сохранить в частной собственности земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства в размерах, предусмотренных частью третьей статьи 67 Кодекса РБ о земле (общей площадью не более одного гектара).

Не ясна юридическая судьба земельных участков, на которых расположены жилые дома, дачи, садовые домики, принадлежащие на праве собственности одному лицу. В частности, могут ли граждане быть одновременно собственниками нескольких земельных участков, на которых расположены принадлежащие им жилые дома, дачи, садовые домики? Как разрешать данный вопрос законодательство не дает никаких указаний.

Таким образом, купля-продажа недвижимости в Республики Беларусь подлежит особому правовому регулированию, имеет характерные особенности, что закономерно обусловлено особенностью рассматриваемого предмета.



### Лекция 3 ДОГОВОР ПОСТАВКИ

- 1 Понятие и особенности договора
  - 2 Элементы договора, порядок заключения
  - 3 Обязанности сторон по договору
  - 4 Отказ от исполнения договора.
- Ответственность сторон

#### 1 Понятие и особенности договора

**Договор поставки** – это договор, по которому поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в установленный срок или сроки производимые или закупаемые им товары в собственность покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним или иным подобным использованием (ст.476 ГК РБ).

По своей правовой природе договор поставки – разновидность договора купли-продажи. Поэтому на него распространяются положения о купле-продаже, если иное не установлено правилами о поставке.

Вместе с тем, договор поставки имеет некоторые особенности, которые позволяют выделить его в разновидность купли-продажи. К таким особенностям можно отнести следующие:

- предметом договора поставки является товар, производимый или закупаемый поставщиком. Это всегда движимые вещи, обычно определяемые родовыми признаками (мерой объема, веса, метража и пр.), связанные с предпринимательской деятельностью. Поставщик может заключить договор на вещи, которых у него нет, но которые он собирается произвести или закупить в будущем;
- поставщиком по договору поставки может быть только лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность (к



примеру, коммерческая организация, индивидуальный предприниматель);

- покупатель по договору поставки приобретает товары для использования их в предпринимательской деятельности (для производства, перепродажи и пр.) или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним или иным подобным использованием (например, закупка мебели для офиса и т.п.). Следовательно, покупателем может быть любая организация или гражданин-предприниматель;

- момент заключения договора поставки и момент его исполнения, как правило, не совпадают. Договором поставки оформляются обычно долгосрочно длящиеся отношения, а передача товара осуществляется не одновременно, а отдельными партиями в пределах срока действия договора.

## **2 Элементы договора и порядок заключения**

**Субъекты** договора поставки – поставщик и продавец. Продавцом по данному договору является лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность. Поскольку, как было отмечено выше, по договору поставки покупатель приобретает товары для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным семейным, домашним и иным подобным использованием, покупатель – также лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность.

**Форма** договора определяются его субъектным составом – простая письменная.

Существенные условия договора поставки установлены в п.4 Положения о поставках товаров в Республике Беларусь –

- наименование товара,
- количество, или порядок его определения,
- цена, или порядок ее определения,
- цель (цели) приобретения товаров.

Поскольку отношения, связанные с поставкой товаров, имеют большое значение для нормального функционирования всех отраслей экономики, носят в большинстве случаев длительный характер и должны быть устойчивыми, стабильными, Гражданский кодекс предусматривает возможность регулирования их на стадии заключения договора (ст.477 ГК РБ). Суть этого регулирования

закljučается в том, что сторона, предложившая своему будущему контрагенту заключить договор поставки товаров (направившая оферту) и получившая от него согласие, но со встречным предложением уточнить отдельные пункты условия договора (новая оферта), обязана в 30-дневный срок отреагировать на это предложение. При этом следует отметить, что молчание не является акцептом на новую оферту. Закон предполагает активные действия в такой ситуации: дать ответ с полным и безоговорочным согласием на предложение изменения договора либо с отказом заключить договор на предложенных условиях либо внести компромиссное решение проблемных вопросов, вплоть до рассмотрения преддоговорного спора в хозяйственном суде (ст.416 ГК РФ). Неисполнение такой обязанности влечет правовые последствия в виде возмещения убытков другой стороне, вызванных уклонением от согласования условий договора.

Акцептом по договору поставки будет являться также совершение лицом, получившим оферту в срок, установленный для ответа, действий по выполнению указанных в ней условий договора поставки (отгрузка товаров, уплата соответствующей суммы и т.д.), если иное не предусмотрено законодательством или не указано в оферте.

### **3 Обязанности сторон по договору поставки**

#### **Обязанности покупателя:**

А) Совершить все необходимые действия, обеспечивающие принятие товаров (п.1 ст.483 ГК).

Б) Если покупатель вправе в соответствии с законом или договором отказаться от принятия товара (например, товар поставлен досрочно), он обязан принять товар на ответственное хранение. Если поставщик в разумный срок не вывез товар или не распорядился им, покупатель вправе реализовать товар или возвратить его поставщику с отнесением на него понесенных необходимых расходов (пп.1-2 ст.484 ГК).

В) Направить поставщику отгрузочную разнарядку в сроки, установленные договором, а при их отсутствии в договоре в течение 30 дней до периода поставки (п.2 ст.479 ГК). Если разнарядка не будет отправлена в срок, поставщик имеет право отказаться от исполнения договора поставки, либо потребовать

оплаты товаров или возмещения убытков, причиненных в связи с непредоставлением отгрузочной разнарядки (п.3 ст.479 ГК).

Г) Проверить количество и качество принятых товаров в порядке, установленном законодательством или договором. Незамедлительно письменно уведомить поставщика о выявленных несоответствиях или недостатках в поставленных товарах (п.2 ст.483 ГК).

Д) Уплатить установленную договором цену в срок, указанный в договоре (ст.486 ГК).

Е) Возвратить поставщику тару и средства пакетирования, в которых был передан товар, если иное не предусмотрено договором (ст.487 ГК).

#### **Обязанности поставщика –**

- отгрузить товар покупателю либо лицу, указанному в договоре в качестве покупателя, в соответствии с условиями договора (п.1 ст.479 ГК). Товар должен быть надлежащего качества, иначе покупатель имеет право предъявить поставщику требования, предусмотренные п.1 ст.488 ГК. Однако поставщик имеет право, получив уведомление покупателя о недостатках поставленных товаров, без промедления заменить поставленные товары товарами надлежащего качества. Товар должен быть поставлен в срок – иначе покупатель вправе отказаться от принятия товаров, поставка которых просрочена, письменно уведомив об этом продавца (п.3 ст.481 ГК), либо приобрести товары у других лиц, взыскав с продавца необходимые и разумные расходы и убытки,

- восполнить недопоставку товара в следующем периоде в пределах срока действия договора, если иное не предусмотрено договором (п.1 ст.481 ГК),

- забрать товар, если покупатель вправе отказаться от его принятия.

#### **4 Отказ от исполнения договора. Ответственность сторон**

Статья 493 ГК допускает возможность одностороннего отказа от исполнения договора поставки или одностороннее его изменение в случае существенного нарушения договора одной из сторон.

Под существенным нарушением понимается такое нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны

ущерб, вследствие которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Так, нарушение договора поставки поставщиком предполагается существенным в случаях:

- 1) поставки товаров ненадлежащего качества с недостатками, которые не могут быть устранены в приемлемый для покупателя срок;

- 2) неоднократного нарушения сроков поставки товара.

В свою очередь, нарушение договора поставки покупателем предполагается существенным в случаях:

- 1) неоднократного нарушения сроков оплаты товаров;

- 2) неоднократной невыборки товаров.

В этих случаях договор поставки считается измененным или расторгнутым с момента получения одной стороной уведомления другой стороны об отказе от исполнения договора полностью или в определенной части.

Иные сроки расторжения договора могут быть предусмотрены в уведомлении либо определены соглашением сторон.

Наряду с прямым регулированием расторжения договоров поставки при одностороннем отказе от их исполнения ГК предусматривает и иные случаи отказа поставщика от исполнения договора поставки товаров. Они связаны с ненадлежащим выполнением покупателем обязанностей по договору:

- 1) если поставка товаров осуществляется поставщиком путем отгрузки (передачи) товаров покупателю либо получателю, указанному в договоре, то поставщик вправе отказаться от исполнения договора в случае непредставления покупателем отгрузочной разрядки в установленный срок;

- 2) поставщик вправе отказаться от исполнения договора в случае невыборки покупателем (получателем) товаров в установленный договором срок, а если он не определен, то в разумный срок после получения уведомления поставщика о готовности товаров.

В указанных ситуациях отказ поставщика от исполнения договора не является обязательным. В обоих случаях поставщику в качестве альтернативы отказу от договора предоставлено право потребовать от покупателя оплаты товара. Кроме того, при нарушении покупателем обязанности предоставить отгрузочную

разнарядку поставщику также предоставлено право требовать возмещения поставщиком убытков, причиненных в связи с ее непредставлением.

Положение о поставках товаров в республике Беларусь содержит специальный раздел, посвященный ответственности за нарушение условий договора поставки. Помимо общих норм ответственности в разделе предусмотрены нормы, устанавливающие ответственность за конкретные нарушения условий договора.

Непоставка или недопоставка товара влечет взыскание неустойки в размере 10% стоимости непоставленного или недопоставленного товара, если иное не установлено договором. В таком же объеме наступает ответственность за нарушение условий договора об ассортименте, если договором не предусмотрено иное.

Поставка товара, не соответствующего по качеству стандартам, образцам, другой документации или условиям договора, а также поставка некомплектного товара влечет для поставщика взыскание с него штрафа в размере 25% стоимости некачественного или некомплектного товара, если в договоре не установлено иное.

Штраф за поставку недоброкачественного или некомплектного товара не взыскивается, если поставщик заменит некачественный или некомплектный товар либо устранит дефекты, либо доукомплектует товар без промедления с момента поставки или в срок, установленный сторонами.

Статья 494 ГК посвящена исчислению убытков при расторжении сторонами договора поставки. Если покупатель в разумный срок после расторжения договора поставки вследствие нарушения обязательства продавцом купил у другого по более высокой, но разумной цене товар взамен предусмотренного договором, то он может предъявить продавцу требование о возмещении убытков в виде разницы между установленной ценой в договоре и ценой по совершенной взамен сделке.

Если продавец в разумный срок после расторжения договора поставки вследствие нарушения обязательства покупателем продал товар другому лицу по более низкой, чем предусмотрено договором, но разумной цене, то он может предъявить покупателю требование о возмещении убытков в виде разницы между

установленной ценой в договоре и ценой по совершенной взамен сделке.

В тех случаях, когда после расторжения договора поставки по основаниям, о которых речь шла выше, не совершена сделка взамен расторгнутого договора и на данный товар имеется текущая цена, сторона может предъявить требование о возмещении убытков в виде разницы между ценой, установленной в договоре, и текущей ценой на момент расторжения договора.

В соответствии со ст.494 ГК текущей ценой признается цена, обычно взимаемая при сравнимых обстоятельствах за аналогичный товар в месте, где должна быть осуществлена передача товара. Если в этом месте не существует текущей цены, может быть использована цена, применявшаяся в другом месте, которое может служить разумной заменой, с учетом разницы в расходах по транспортировке товара.

Удовлетворение выше указанных требований не освобождает сторону, не исполнившую или ненадлежаще исполнившую обязательство, от возмещения иных убытков, причиненных другой стороне на основании ст.14 ГК.



#### Лекция 4

### ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ

- 1 Понятие и элементы договора
- 2 Обязанности сторон по договору энергоснабжения
- 3 Прекращение договора. Ответственность по договору

#### 1 Понятие и элементы договора

**Договор энергоснабжения** – договор, по которому энергоснабжающая организация обязуется подавать энергию потребителю (абоненту) через присоединительную сеть, а потребитель (абонент) обязуется оплачивать принятую энергию, а также обеспечивать установленный режим и безопасность потребления энергии (ст.510 ГК РФ).

Следует выделить следующие **особенности энергоснабжения**:

- непрерывность производства, транспортировки, потребления энергии, которую нельзя накапливать и хранить в значительных количествах,
- потребление энергии одновременно с ее получением, а, следовательно, невозможен возврат энергии,
- влияние деятельности потребителя на качество товара,
- единая система энергоснабжения в пределах страны,
- потребление энергии требует специального оборудования – инженерных коммуникаций, контрольно-измерительных приборов, средств безопасности. Т.о. одна из главных особенностей договора – энергия передается через присоединительную сеть – систему технических устройств, обеспечивающих получение и безопасность использования энергии потребителем.

Договор энергоснабжения является консенсуальным, возмездным, взаимным и публичным. Правда, требовать заключения такого договора потребитель может только при наличии отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого специального оборудования, а также обеспечения учета потребления энергии.

**Виды договора** энергоснабжения можно выделить по различным критериям:

- в зависимости от предмета и субъектов договора различают
  - 1 – договор снабжения электрической энергией,
  - 2- договор о реверсивных потоках электроэнергии (когда две энергоснабжающих организации обязуются восполнить друг у друга дефицит энергии в период пиковых нагрузок),
  - 3 – договор о взаимном резервировании электроснабжения (согласно которому два потребителя взаимно гарантируют снабжать друг друга энергией; если один из них не может получить ее через свою присоединительную сеть, его снабжает другой),
  - 4 – договоры снабжения газом, тепловой энергией, водой, нефтью и др.
- в зависимости от потребителя –
  - 1 – договор энергоснабжения производственных предприятий,
  - 2 – договор энергоснабжения сельскохозяйственных предприятий,

3 – договор энергоснабжения государственных учреждений,

4 – договор энергоснабжения абонентов-граждан.

**Сторонами** договора являются

- продавец – снабжающая сторона – специально созданная, имеющая лицензию, коммерческая организация - газоснабжающая организация, электростанция, добывающее предприятие, производящее или перепродающее газ и пр.,

- потребитель – абонент – юридическое или физическое лицо, потребляющее энергию для собственных нужд, для производственных нужд (заводы и фабрики).

**Предмет договора** – энергия – электрическая, тепловая энергия, а также ее носители - газ, нефть, нефтепродукты, вода. Предмет достаточно специфичен, во-первых, определяется только родовыми признаками, а во-вторых, энергия является движимой, простой, делимой, потребляемой.

От правового статуса абонента зависит порядок заключения договора и его **форма**. Договор с гражданином, использующим энергию для бытового потребления заключается путем подключения энергоснабжающей организацией гражданина к сети на основании его заявки (договор считается заключенным на неопределенный срок). С юридическими лицами договор заключается в виде единого документа или путем обмена сообщениями.

Договор энергоснабжения должен содержать условия о количестве энергии, ее качестве, оплате, может включать и дополнительные условия: соблюдение установленных режимов потребления, отнесение потребителей к определенной тарифной группе по оплате энергии, обеспечение безопасности эксплуатации и исправности находящихся в ведении потребителя энергетических сетей, наличие приборов учета и пр.

**Срок** договора зависит от абонента-потребителя. Согласно ст.511 ГК, когда абонентом по договору выступает гражданин, использующий энергию для бытового потребления, договор считается заключенным на неопределенный срок. С остальными абонентами, договор заключается на определенных срок, однако, если ни одна из сторон до окончания его действия не заявит о его прекращении или изменении, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.



## **2 Обязанности сторон по договору энергоснабжения**

Согласно договору энергоснабжения, который является взаимным, продавец и покупатель имеют права и несут обязанности по договору. Рассмотрим наиболее важные из них.

**Продавец** по договору энергоснабжения обязан передать, подать абоненту энергию в определенном количестве, установленного качества, с соблюдением режима подачи. Как отмечалось выше, количество является существенным условием договора. По договору энергоснабжения с юридическими лицами, гражданами-предпринимателями определяется предельное количество энергии (ст.512 ГК). Договором может быть предусмотрена возможность изменять количество принимаемой энергии абонентом, при условии возмещения им расходов, понесенных в связи с этим энергоснабжающей организацией. Если абонентом является гражданин, он вправе использовать энергию в необходимом ему количестве.

Качество подаваемой энергии должно соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами и иными нормативными актами или договором (к примеру, температура горячей воды, давление газа, напряжение электроэнергии) (ст.513 ГК).

Режим подачи энергии устанавливается соглашением сторон. Как правило, энергия подается непрерывно. Однако, соглашением сторон могут допускаться перерывы в подачи энергии, энергоснабжающая организация может прекратить подачу энергии в одностороннем порядке для предотвращения или ликвидации аварии (п.2 ст.518 ГК).

При использовании энергии для бытового потребления на энергоснабжающую организацию возлагается обязанность обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность энергетических сетей, приборов учета потребления энергии (п.2 ст.514 ГК).

**Обязанности абонента** зависят от его правового положения. Так, если абонентом является не гражданин, а иной субъект гражданского права, он обязан обеспечить надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования (п.1 ст.514 ГК).

Гражданин-абонент должен только поддерживать в исправном состоянии присоединительную сеть, соблюдать правила техники безопасности при пользовании энергией.

Абонент обязан также

- соблюдать режим потребления энергии,
- оплачивать принятую энергию, ст.515 ГК (порядок и сроки расчетов устанавливаются по соглашению сторон или законодательством. Так, гражданин должен оплатить коммунальные услуги до 10 числа следующего за оплачиваемым месяца),
- немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, пожарах, неисправностях приборов учета энергии и иных нарушениях (ст.514 ГК).

Абонент имеет право принять нужное ему количество энергии, с согласия энергоснабжающей организации, передать ее субабоненту.

### **3 Прекращение договора. Ответственность по договору**

Статья 291 ГК устанавливает недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства, если иное не вытекает из законодательства или договора. Одно из таких исключений содержится в п.1 ст.517 ГК и касается граждан, использующих энергию для бытовых нужд. Они вправе по своему усмотрению в любое время в одностороннем порядке расторгнуть договор энергоснабжения, но при соблюдении двух условий: 1) уведомить о расторжении договора энергоснабжающую организацию, 2) полностью оплатить использованную энергию.

Во взаимоотношениях с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями энергоснабжающей организации предоставлено право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке. Однако это право возникает только после неоднократного нарушения абонентом сроков оплаты энергии (п.3 ст.493, п.1 ст.517 ГК).

Кроме того, энергоснабжающая организация вправе в одностороннем порядке изменить или расторгнуть договор, если неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией, создает угрозу жизни и безопасности граждан, что удостоверяется органом государственного

энергетического надзора (п.2,3 ст.517 ГК). В таком случае энергоснабжающая организация должна предупредить об этом абонента.

В иных случаях указанные действия энергоснабжающей организации по ограничению, увеличению (если абонент лишен возможности самостоятельно изменять количество принимаемой им энергии) или прекращению подачи энергии возможны только по соглашению сторон.

Законодатель ограничил ответственность сторон по договору энергоснабжения за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств лишь обязанностью возместить причиненный этим реальный ущерб (п.1 ст.518). Однако стороны не лишены по законодательству права предусмотреть в договоре энергоснабжения дополнительно взаимную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств в виде неустойки.



## **Лекция 5 ДОГОВОР КОНТРАКТАЦИИ**

- 1 Понятие договора контрактации
- 2 Элементы договора
- 3 Права и обязанности сторон по договору
- 4 Ответственность по договору контрактации

### **1 Понятие договора контрактации**

**Договор контрактации** – соглашение, в силу которого производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи (заготовителю) (ст.505 ГК РФ).

Договор контрактации опосредует отношения по заготовке сельскохозяйственных продуктов и сырья, составляющих основу благосостояния любого общества. Специфика сельскохозяйственного производства в сильной зависимости от погодных условий, высоком удельном весе других случайных факторов, влияющих на результат (болезни, вредители), что делает

производителя сельскохозяйственной продукции экономически более слабой стороной договора.

Поэтому основная направленность юридического нормирования отношений по контрактации – повышение уровня правовой защиты производителя-продавца с уравнивания его экономических возможностей с возможностями покупателя.

Договор контрактации – один из видов купли-продажи. Он является возмездным, консенсуальным и взаимным. Отличается от иных договоров купли-продажи, в первую очередь, по предмету (сельскохозяйственная продукция), субъектному составу (продавец – производитель сельскохозяйственной продукции) и цели закупки продукции.

## **2 Элементы договора**

**Сторонами** договора контрактации являются производитель сельскохозяйственной продукции и заготовитель. В качестве производителя может выступать любой субъект гражданского права, главное – сельскохозяйственная продукция должна быть выращена или произведена самим продавцом. Реализация продукции кем-либо другим, а не производителем может осуществляться в форме договора купли-продажи, поставки, но не договором контрактации. Заготовитель – лицо, приобретающее продукцию в целях ее переработки или продажи, но не для личного, домашнего, семейного или иного подобного использования. Заготовителем могут быть организации хлебопродуктов, мясной, молочной, пищевой промышленности, торговли и общественного питания, потребкооперации и пр.

Предмет договора – любая продукция сельскохозяйственного производства. В законодательстве нет четкого определения такой продукции. Как правило, выделяют два признака, которым должна соответствовать сельскохозяйственная продукция:

- 1- продукция должна быть получена в сельском хозяйстве,
- 2- для производства продукции должны использоваться методы агро- и зоотехники, обычно применяемые в сельском хозяйстве.

Таким образом, результатом сельскохозяйственного производства может быть продукция растениеводства, животноводства и звероводства.

Из определения договора контрактации можно заключить, что его предметом являются, во-первых, вещи, определяемые родовыми признаками (к примеру, картофель); во-вторых, в большинстве случаев – вещи ограниченного рода (картофель, выращенный определенным хозяйством). Зачастую контрактуются будущие товары – урожай, приплод, которых нет в момент заключения договора.

**Существенные условия** договора контрактации – предмет и срок договора.

**Форма договора** – письменная, что вытекает из его цели (п.1 ст.505 ГК РБ).

### **3 Права и обязанности сторон по договору**

В ст.506-508 ГК Беларуси закреплены нормы о правах и обязанностях сторон по договору контрактации. Поскольку договор контрактации является видом купли-продажи, нет необходимости подробно рассматривать обязанности, присущие продавцу и покупателю по договору. Рассмотрим **особенности обязанностей заготовителя:**

1) Принять и оплатить товар. Согласно общему правилу контрактации (п.2 ст.507 ГК РБ), заготовитель обязан принять сельскохозяйственную продукцию по месту нахождения производителя. В договоре может быть предусмотрено обязательство заготовителя принять всю произведенную продукцию, он должен принять и частичное исполнение по договору.

2) Должен сам вывезти сельскохозяйственную продукцию.

3) Оказывать производителю (продавцу) помощь в организации сельскохозяйственного производства (к примеру, продать семена, удобрения и т.п.). Предоставить финансовые и материальные средства, предусмотренные договором, оказывать техническое содействие для осуществления производства сельскохозяйственной продукции.

4) Договором может быть предусмотрена обязанность заготовителя, осуществляющего переработку сельскохозяйственной продукции, возвращать производителю сельскохозяйственной продукции отходы от переработки этой продукции с оплатой по цене, определенной договором.

5) Если продукция подлежит доставке в таре или упаковке, обеспечить производителя необходимой тарой и упаковочными материалами в количестве и сроки, установленные договором.

Главная **обязанность производителя сельскохозяйственной продукции** – произвести и передать в обусловленные сроки заготовителю определенное договором количество сельскохозяйственной продукции, соответствующей требованиям договора по ассортименту и качеству. Договором может быть предусмотрена обязанность производителя сельскохозяйственной продукции организовать сельскохозяйственное производство, которое обеспечило бы получение сельскохозяйственной продукции необходимого ассортимента и качества. Если договором контрактации предусмотрено финансовое и материальное содействие производителю сельскохозяйственной продукции со стороны заготовителя, продавец обязан представить по его требованию отчет об использовании полученных средств (ст.506 ГК РБ).

#### **4 Ответственность по договору контрактации**

Особенность договора контрактации прослеживается и в ответственности сторон, предусмотренной законодательством. **Производитель** сельскохозяйственной продукции в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств несет перед заготовителем ответственность лишь при наличии своей вины. Это исключение из правила о презумпции виновности по обязательствам. Вместе с тем, вина производителя сельскохозяйственной продукции предполагается, он должен доказать ее отсутствие. Кроме того, на производителе лежит обязанность сообщить заготовителю о невозможности поставки продукции вследствие независимых от него обстоятельств, иначе он лишается права ссылаться на эти обстоятельства в обоснование своей невинности (ст.509 ГК РБ).

Если производитель сельскохозяйственной продукции по независимым от него обстоятельствам не выполнил условия договора, он должен вернуть полученный от заготовителя аванс.

**Заготовитель** несет повышенную ответственность по договору контрактации. Согласно ст.372 ГК, лицо не выполнившее и ненадлежащим образом исполнившее обязательство при

осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность независимо от наличия либо отсутствия его вины, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы.

Вместе с тем, заготовителю предоставлено право расторжения или изменения договора контрактации, если ему заведомо известно о невозможности исполнения договора в согласованном ассортименте, количестве и качестве (п.1 ст.509 ГК РФ).



## Лекция 6 ДОГОВОР МЕНЫ

- 1 Понятие договора
- 2 Элементы договора
- 3 Права и обязанности сторон

### 1 Понятие договора

**Договор мены** - соглашение, по которому стороны взаимно обязуются передать друг другу товары в собственность (ст.ГК).

Исторически мена предшествовала купле-продаже. Ее расцвет приходится на время, когда деньги еще не были известны человеку. Именно в то время это была основная форма перемещения материальных благ от одних субъектов к другим. С появлением денежного обращения значение мены в экономической жизни снизилось.

В современном гражданском обороте договор мены имеет ограниченное применение. Видимо, единственная причина его существования - экономия времени и средств, когда намерения сторон продать один товар и купить другой совпадают.

Правовое регулирование мены опирается на нормы о купле-продаже. Ст. ГК: к договору мены применяются соответствующие правила ст.ГК. Каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять.

Договор мены:

- консенсуальный
- возмездный

- взаимный

Главное отличие договора мены от купли-продажи - стороны меняют товар на товар, таким образом, плата каждой стороны за получаемый товар - иной товар. Как правило, обмениваемые товары равноценны. Если товары неравноценны, тогда сторона, передавшая товар меньшей стоимости, производит денежную доплату. В этом случае также речь идет о договоре мены, поскольку основной сути договора это не меняет - товар обменивается на товар.

## **2 Элементы договора**

**Стороны** - продавец и покупатель. Ими могут быть как граждане, так и юридические лица. Государство не может выступать субъектом договора мены, поскольку это нарушает принцип его существования: бюджетное устройство страны.

Ограничения на участие субъектов в договоре мены такие же, как в купле-продаже. Стороны должны обладать правом собственности или иным вещным правом на обмениваемое имущество.

Договор мены различают в зависимости от назначения предмета:

- потребительский - заключается между гражданами и некоммерческими организациями;
- коммерческий - заключается между предпринимателями.

**Предмет** - любые вещи, не изъятые из оборота, в том числе и будущие. Условие о предмете - единственное существенное условие договора мены.

**Цена** - стоимость встречных предложений. По общему правилу, встречные товары равноценны. Указание цены в денежных единицах в договоре мены необязательно. Цена каждого обмениваемого товара выражается в виде встречного товара. Таким образом, определив предмет (наименование и количество товаров), стороны определяют и его цену (в натуральном выражении). Даже в тех случаях, когда цена является существенным условием договора купли-продажи того или иного товара (к примеру, недвижимости), мена таких товаров не сопровождается их денежной оценкой.

**Форма** договора - обычная.



Порядок заключения договора мены определяется по общим правилам, аналогичным нормам о купле-продаже.

### **3 Права и обязанности сторон по договору мены**

Поскольку каждая сторона в договоре мены является одновременно и продавцом и покупателем, обязанности одинаковы для обеих сторон.

1) Передать товар в собственность контрагенту. Расходы, связанные с передачей и приемом товара, обычно несет каждая сторона самостоятельно.

2) Количество, качество, ассортимент, упаковка регулируются аналогично договору купли-продажи.

3) По общему правилу, передача обмениваемых товаров производится одновременно. Если сроки не совпадают - порядок передачи товаров регулируют стороны в договоре.

4) По общему правилу, право собственности переходит с момента фактической передачи вещи. Поскольку передачу в договоре мены осуществляет каждая сторона, право собственности возникает с момента исполнения договора, то есть одновременно у каждой стороны после того, как произведена последняя передача товара. Стороны по соглашению могут это правило изменить.

Особенно регулируется по договору мены момент перехода рисков случайной гибели или повреждения обмениваемых товаров - с момента передачи товара. Такая ситуация стимулирует стороны к скорейшей передаче товара и исполнению договора.

5) У каждой стороны есть обязанность передать товар свободным от прав третьих лиц. В случае нарушения данного права сторона имеет право требовать переданного в обмен товара и возмещения убытков.

6) Обязанность информировать контрагента о нарушении последним условий договора мены – аналогично договору купли-продажи.



## Лекция 7 ДОГОВОР ДАРЕНИЯ

- 1 Понятие договора дарения
- 2 Элементы договора
- 3 Права и обязанности сторон
- 4 Прекращение договора дарения.

- Ответственность по договору
- 5 Особенности пожертвования

### 1 Понятие договора дарения

Дарение является одним из старейших договоров гражданского права. Уже в римском праве (V-I вв. до н.э.) дарение признавалось одним из оснований возникновения права собственности. Имело в римском праве юридическую силу и обещание подарить.

Договор дарения – соглашение, в силу которого одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне одаряемому вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (ст.543 ГК).

Исходя из определения, новый гражданский кодекс признает договор дарения как реальным, так и консенсуальным. Существуют два взгляда на договор дарения.

Одна точка зрения появилась в 19 вв. – она рассматривает договор дарения как односторонний акт, а не договор, поскольку ее сторонники считают, что дарение никакого обязательства не порождает (как реальная сделка совершается и исполняется одновременно в момент передачи вещи), а является только способом приобретения права собственности.

В пользу дарения как односторонней сделки можно рассмотреть п.2 ст.543 ГК. «Обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) признается договором дарения и связывает обещающего, если обещание сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности». Данный пункт только требует,

чтобы обещание было сделано в надлежащей форме, о том, что должен быть заключен договор ничего не сказано, как и в других статьях ГК.

Сторонники противоположной точки зрения считают, что дарение – это договор. Самый серьезный довод в поддержку договора – необходимость согласия одаряемого на принятие дара. Нет согласия одаряемого – не может быть и договора дарения (п.1 ст.544 ГК).

### **Признаки договора дарения:**

- безвозмездность (п.1 ст.543 ГК). Это главный квалифицирующий признак договора. Признак этот присутствует уже в самом определении договора и суть его заключается в отсутствии встречного удовлетворения со стороны одаряемого. При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением (п.1 ст.543 ГК). При наличии встречного удовлетворения договор дарения является ничтожным, а к отношениям сторон с учетом их существа применяются правила той сделки, которую они действительно имели в виду - купли-продажи, мены, займа либо другого договора (согласно п.2 ст. 171 ГК).

Не имеет значения, было ли встречное представление предусмотрено тем же договором, по которому одаряемый получил «подарок», или же оно было предметом другой сделки. Главное, чтобы имела место причинная обусловленность дарения встречным удовлетворением, и стороны осознавали взаимообусловленность своих действий.

Желание подарить может выступить мотивом другого договора. Например, передача родственнику квартиры по ее официальной балансовой стоимости – щедрый подарок. Но юридически это договор купли-продажи. Даже очевидная неадекватность встречного удовлетворения не делает возмездный договор безвозмездным, т.е. дарением.

Существует мнение, что безвозмездность противоречит самой природе гражданского права. Ведь имущественные отношения, являющиеся предметом гражданского права, традиционно понимаются как товарно-денежные отношения. Однако договор опосредует переход имущества от одного лица к другому; и даритель и одаряемый – равноправные субъекты. Кроме того,

правоотношения, вытекающие из договора дарения, соответствуют предмету и методу гражданского права, а предмет не утрачивает качества товара и тогда, когда он передается безвозмездно.

Безвозмездность договора не означает его беспричинность. Мотивы дарения могут быть разные: высказать свое расположение, помочь материально, отблагодарить, инициировать ответный дар и т.д. Эти мотивы лежат за рамками договора и не влияют на его действительность.

- Договор дарения может быть реальным или консенсуальным (п.1 и 2 ст.543 ГК). Таким образом, момент заключения договора дарения может и не совпадать с моментом передачи дара. Дарение имеет место тогда, когда даритель передает вещь (пришел в гости с подарком), и тогда, когда он только обязуется передать вещь.

- бесповоротность передачи прав; бессрочность дарения; увеличение имущества одаряемого и уменьшение имущества дарителя. Эти признаки производны от безвозмездного характера договора дарения, поэтому самостоятельного значения не имеют. Однако могут помочь при затруднениях с квалификацией сделки.

Согласно ст.553 ГК передача дара может быть обусловлена его использованием в общепользовных целях (в том числе по определенному назначению). Природе дарения это не противоречит.

Можно ли применить положения о дарении в следующих ситуациях?

- 1) В качестве условия передачи в дар дома даритель выдвигает к одаряемому требование содержать пожизненно его либо членов его семьи.

- 2) Договор дарения первого этажа дома, при котором даритель оставляет за собой право пользоваться помещением, где расположены лестница на второй этаж, который остается в собственности дарителя.

На практике часто возникают ситуации, когда необходимо отграничить дарение от сходных институтов гражданского права (купли-продажи, мены, аренды, ссуды, завещания и пр.).

Купля-продажа и мена отграничиваются от дарения признаком возмездности. Главный отличительный признак ссуды и аренды от дарения – передача имущества во временное пользование или

владение и пользование. Кроме того, предметом по этим договорам не может быть имущественное право либо освобождение от обязанности. В отличие от дарения завешание – односторонняя сделка по распоряжению имуществом на случай смерти. По договору займа заемщик как получатель имущества является должником, обязанным возвратить займодавцу взамен полученных равное количество вещей того же рода и качества.

## **2 Элементы договора**

**Сторонами** договора дарения являются

- даритель
- одаряемый.

Ими могут выступать как граждане, так и юридические лица.

Несовершеннолетние в возрасте до 14 лет (малолетние) могут выступать в качестве одаряемых. Согласно ст.27 ГК, они вправе самостоятельно совершать сделки, направленные на безвозмездное получение выгоды, если это не требует нотариального удостоверения или оформления либо государственной регистрации. Право малолетних получать подарки значительной стоимости не ограничивается.

Закон устанавливает ограничения дарения, когда от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, в качестве дарителя выступают их законные представители. Дарение будет признано законным, если в качестве предмета дара выступают обычные подарки, стоимость которых не превышает пятикратного размера минимальной заработной платы. По п.1 ст.546 ГК дарение на большую сумму от таких граждан не допускается. В этом случае речь идет о защите интересов недееспособных лиц.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет вправе самостоятельно совершать дарение и выступать в качестве дарителя, если стоимость предмета дарения находится в пределах их заработка, стипендии, иных доходов (п.2 ст.25 ГК).

Дарение на сумму, превышающую указанные пределы, несовершеннолетние в возрасте с 14 до 18 лет вправе совершать с письменного согласия своих законных представителей (родителей, усыновителей или попечителей). Дарение признается действительным даже после их последующего одобрения законными представителями. Однако, в соответствии с п.2 ст.35

ГК, поскольку в данном случае речь идет об отчуждении имущества подопечного, то попечитель не вправе давать согласие на совершение договора дарения без предварительного разрешения органа опеки и попечительства.

Аналогичные требования установлены и по отношению к гражданину, над которым установлено попечительство вследствие злоупотребления им спиртными напитками, наркотическими средствами либо психотропными веществами.

Дарение между супругами производится на общих основаниях. Особенность – предметом дарения может выступать только имущество, принадлежащее супругу-дарителю на лично (например, полученный по наследству или в подарок автомобиль).

Дарение имущества, находящегося в общей совместной собственности, третьим лицам допускается по согласию всех участников общей совместной собственности, ст.256 ГК.

Ст.546 ГК не допускает дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает установленного законодательством пятикратного размера минимальной заработной платы некоторым гражданам в связи с их профессиональным статусом:

- работникам лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты и других аналогичных учреждений – гражданами, находящимися в них на лечении, содержании или воспитании, супругами ли родственниками этих граждан;
- государственным служащим в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей.

Законодательством предусмотрен ряд ограничений дарения, если в качестве сторон выступают юридические лица. Согласно п.4 ст.546 ГК между коммерческими организациями дарение запрещается за исключением подарков небольшой стоимости (до 5 минимальных заработных плат). Такой подход законодателя можно объяснить стремлением защитить имущество организации от разбазаривания, поскольку главная цель деятельности любого юридического лица – извлечение прибыли.

Юридическое лицо, которому вещь принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе

подарить ее только с согласия собственника, если законодательством не предусмотрено иное. Это ограничение не распространяется на обычные подарки небольшой стоимости (п.1 ст.547 ГК), цена которых не превышает пятикратного размера минимальной заработной платы. Это объясняется желанием защитить права кредиторов юридического лица - дарителя, участников, если в качестве дарителя выступает общество или товарищество, а также собственника, для которых безвозмездное отчуждение денежных средств или иного имущества не может быть безразлично, так как затрагивает имущественные интересы.

От имени государства возможно дарение только в рамках компетенции, установленной актами, определяющими статус соответствующих государственных органов (п.1 ст.125 ГК). Государство может выступать также в качестве одаряемого. Поскольку государство призвано осуществлять функции публичного характера, то есть действовать в общих интересах, дарение государству может быть сделано в форме пожертвования (ст.553 ГК).

**Предметом** договора дарения могут быть

- вещи, не изъятые из оборота, в том числе и специфические вещи (деньги, ценные бумаги). Предметом договора дарения может быть только формально определенная конкретная вещь;

- ограниченные в обороте вещи (например, оружие), если не нарушается их специальный правовой режим. Такое имущество можно дарить только управомоченному на их владение лицу (например, охотничье ружье - члену общества охотников, охотнику с лицензией);

- имущественное право (требование) к кому-либо;

- освобождение от имущественной обязанности перед кем-либо.

Обещание подарить все свое имущество или часть своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности ничтожно (п.2 ст.543 ГК).

Имущественные права, являющиеся предметом дарения, могут носить как вещный, так и обязательственный характер. К таким правам, если они выступают в качестве предмета договора дарения, применяются общие правила о допустимости их

отчуждения. К примеру, нельзя подарить право на взыскание алиментов либо требование на возмещение вреда, причиненного жизни и здоровью. Не может быть подарен сервитут в отрыве от обслуживаемой им вещи либо право, воплощенное в ценной бумаге без самой ценной бумаги.

Дарение прав, принадлежащих дарителю в отношении третьих лиц, происходит в форме их уступки одаряемому, т.е. цессии с соблюдением требований ст.353-361 ГК.

Освобождение одаряемого от имущественной обязанности может осуществляться различными путями. Если одаряемый освобождается от имущественной обязанности перед самим дарителем, то в таком случае можно говорить о прощении долга (ст.385 ГК).

Наиболее распространенный случай освобождения одаряемого от обязанности перед третьим лицом - перевод долга на дарителя. В таком случае следует соблюдать требования ст.362-363 ГК.

**Форма** договора подчиняется общим требованиям к сделкам (ст.159-164 ГК). Дарение, сопровождаемое передачей дара одаряемому, может быть совершено устно. В некоторых случаях к договору дарения предъявляются специальные требования. Согласно ст.545 ГК, договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме в случаях, когда

1) дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает более чем в пять раз установленный законодательством размер минимальной заработной платы;

2) договор содержит обещание дарения в будущем.

Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (ст.131 и 165 ГК). Несоблюдение требований о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной (см. ст.166 ГК).

### **3 Права и обязанности сторон**

Поскольку реальный договор дарения обязательственные отношения не порождает только после передачи имущества, рассмотрим обязательства, возникающие из консенсуального договора дарения.



Главной **обязанностью дарителя** является передача дара. Она может выражаться в обязанности

- вручить вещь, если речь идет о малогабаритном движимом имуществе;
- передать вещь символически (например, вручить ключи от квартиры);
- вручить правоустанавливающие документы (ч.2 п.1 ст.545 ГК).

Если предметом дарения выступают имущественные права, передача происходит обычно путем вручения документа, подтверждающего возникновение такого права (к примеру, вручение ценной бумаги на предъявителя).

Передача дара в виде освобождения от обязанности может требовать от дарителя совершения определенных действий (к примеру, для перевода долга на себя даритель должен получить согласие кредитора одаряемого на такой перевод).

По консенсуальному договору дарения обязанности дарителя переходят к его правопреемникам, если иное не предусмотрено договором дарения, п.2 ст.552 ГК.

В реальном договоре дарения даритель не вправе отказаться от дарения, поскольку тогда не будет и договора. По консенсуальному договору (согласно ст.548 ГК) даритель вправе от исполнения договора отказаться в двух случаях:

1) Если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя ухудшилось, п.1 ст.548 ГК.

2) Если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения, п.1 ст.549 ГК.

Отказ дарителя от исполнения договора дарения по выше указанным основаниям не дает одаряемому права требовать возмещения убытков.

Если предметом дарения выступают обычные подарки небольшой стоимости, ст.550 ГК указывает на невозможность отказа от исполнения договора дарения.

П.3 ст.549 ГК позволяет предоставить дарителю в договоре дарения право отменить его в случае, если даритель переживет одаряемого.

**Одаряемый** имеет право на получение дара. Это право определяется обязанностью дарителя передать дар. Поэтому в случае неисполнения дарителем обязанности передать дар, одаряемый приобретает право требовать отобрания вещи у дарителя либо возмещения ему убытков.

Одаряемый имеет также право отказаться от дара. Это он вправе сделать в любое время до передачи ему дара. Тогда договор дарения считается расторгнутым, п.1 ст.544 ГК. Закон не предусматривает наличие каких-либо причин для отказа.

Если договор дарения заключен в письменной форме, отказ от дара должен быть совершен также в письменной форме. Если договор дарения зарегистрирован, отказ от принятия дара также подлежит государственной регистрации. В случае отказа от договора, заключенного в письменной форме, даритель вправе требовать от одаряемого возмещения реального ущерба, причиненного отказом принять дар, п.3 ст.544 ГК.

**Обязанности у одаряемого** возникают очень редко. В частности, в случае пожертвования гражданину или юридическому лицу имущества, может быть обусловлено его использование по определенному назначению (ст.553 ГК).

Использование пожертвованного имущества не в соответствии с указанным жертвователем назначением или изменение этого назначения без согласия жертвователя дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

По общему правилу, согласно п.1 ст.552 ГК, права одаряемого в консенсуальном договоре дарения к его правопреемникам не переходят, если иное не предусмотрено договором дарения.

#### **4 Прекращение договора дарения. Ответственность по договору**

Прекращение договора дарения имеет свои особенности в зависимости от вида договора. Консенсуальный договор дарения

- одаряемый может прекратить в любое время,

- даритель – если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя ухудшилось; если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

Уже исполненный договор дарения может быть расторгнут по основаниям ст.549 ГК, если после заключения договора имущественное или семейное положение либо состояние здоровья дарителя ухудшилось; если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения.

В случае умышленного лишения жизни дарителя одаряемым право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя.

Дарение может быть отменено судом по требованию заинтересованного лица, если дарение совершено индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом с нарушением положений акта законодательства об экономической несостоятельности (банкротстве) за счет средств, связанных с его предпринимательской деятельностью в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению такого лица банкротом.

В случае отмены дарения одаряемый должен возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения, п.4 ст.549 ГК. Вещь подлежит возврату в том виде, в каком она существует, полученные от не плоды и доходы остаются у одаряемого.

Аналогичный подход применим и в том случае, когда в качестве предмета дарения выступают имущественные права.

Ответственность по договору может возникнуть как у одаряемого, так и у дарителя.

Даритель имеет право требовать возмещения ему реального ущерба в случае отказа одаряемого принять дар, но только в том случае, если договор был заключен в письменной форме, ст.п.3 ст.544 ГК.

Даритель обязан возместить ущерб, причиненный жизни, здоровью или имуществу одаряемого гражданина вследствие недостатков подаренной вещи. Для этого требуется доказать, что

1) эти недостатки возникли до передачи вещи одаряемому,  
2) не относятся к числу явных,  
3) даритель, зная об этих недостатках, не предупредил о них одаряемого, ст.551 ГК. Отсутствие хотя бы одного из указанных условий исключает возможность применения ответственности к дарителю.

Поскольку договор дарения является безвозмездным, требования о качестве передаваемой в дар вещи неприменимы, если только они специально не оговорены в договоре. Таким образом, передаваемая вещь изначально может быть некачественной, главное, чтобы вследствие не был причинен вред жизни здоровью или имуществу одаряемого гражданина.

Если в договоре дарения прямо оговорены требования к качеству дара, то очевидно, что ответственность дарителя за нарушение этих требований должна наступать по общим правилам об ответственности за нарушение обязательств.

## **5 Особенности пожертвования**

**Пожертвование** – дарение вещи или права в общеполезных целях. Это могут быть как цели, полезные для всего общества, так и цели, представляющие пользу для отдельных категорий граждан, групп, лиц и т.п. Поскольку общеполезная цель пожертвования предполагает неопределенное число лиц, которые могут пользоваться даром, закон определяет примерный перечень субъектов, которым могут делаться пожертвования (ст.553 ГК):

- граждане,
- лечебные, воспитательные учреждения, учреждения социальной защиты и др. аналогичные учреждения,
- благотворительные, научные и учебные учреждения,
- фонды, музеи и другие учреждения культуры,
- общественные, религиозные и иные некоммерческие организации,
- Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы.

На принятие пожертвований не требуется чьего-либо разрешения или согласия. Предметом пожертвования может быть любое имущество, которым жертвователь вправе распоряжаться:

вещи, включая деньги, недвижимость. Например, профессор пожертвовал учебному заведению библиотеку из книг по истории.

Если имущество жертвуется гражданину, жертвователь должен обусловить использование этого имущества по определенному назначению. При отсутствии такого условия имеет место не пожертвование, а обычный договор дарения.


Если пожертвование делается иным субъектам, то при отсутствии условия об использовании имущества по определенному назначению имущество используется одаряемым в соответствии с назначением имущества.

Юридическое лицо, принимающее пожертвование, для использования которого установлено специальное назначение, должно вести обособленный учет всех операций по использованию пожертвованного имущества.

Таким образом, главный признак, отличающий пожертвование от обычного договора дарения – назначение дара. Дар всегда должен использоваться по объявленному жертвователем назначению.

Если вследствие изменившихся обстоятельств такое использование становится невозможным, использование по другому назначению возможно лишь с согласия жертвователя, а в случае смерти гражданина-жертвователя или ликвидации юридического лица-жертвователя – по решению суда (п.4 ст.553 ГК).

## 6 СЛОВАРЬ НОВЫХ ТЕРМИНОВ

 **Аванс** – денежная сумма или иная имущественная ценность, выдаваемая в счет условленных платежей. Служит доказательством заключения сделки, но в отличие от задатка, не является способом обеспечения исполнения обязательства. При неисполнении договора он подлежит возврату. Всякий предварительный платеж является авансом, если в письменном соглашении сторон договора прямо не указано, что данный платеж является задатком.

✓ **Акт коммерческий** – документ, составляемый в случае обнаружения в пункте назначения недостатки, повреждения или порчи груза. Служит основанием для предъявления получателем груза стороне, допустившей порчу груза, претензии о возмещении убытков.

✓ **Акцепт** – ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Должен быть полным и безоговорочным.

✓ **Ассортимент** – перечень видов и разновидностей продукции и товаров, различаемых по отдельным показателям (признакам). Подразделяется на групповой и развернутый. Групповой – перечень различных видов продукции производственно-технического назначения и товаров народного потребления; развернутый – состав продукции и товаров одного вида, различаемых по отдельным признакам – маркам, профилям, артикулу, модели, фасону, росту, размеру, цвету, рисунку, расфасовке, рецепту, упаковке и др.

✓ **Аукцион** – продажа с публичных торгов, при которой продаваемый товар или имущество приобретает лицом, предложившим наивысшую цену.

✓ **Бартерная сделка** – договор между субъектами о натуральном обмене, торговле по схеме «товар за товар». Безвалютный, но сбалансированный обмен товарами, оформляемый единым договором.

✓ **Вещь** – предмет материального мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека, являющийся основным объектом в имущественном правоотношении. В гражданском праве деньги и ценные бумаги также признаются вещью.

✓ **Вина** – в гражданском праве условие ответственности за гражданское правонарушение: неисполнение либо ненадлежащее исполнение договорного либо иного обязательства, совершение незаконной сделки, причинение имущественного вреда. Вина лица, совершившего гражданское правонарушение, предполагается. Для освобождения от ответственности нарушитель

должен доказать отсутствие своей вины. Форма вины не влияет, как правило, на размер гражданско-правовой ответственности.

✓ **Возмездная сделка** – сделка, в которой обязанности одной из сторон совершить определенные действия соответствует встречная обязанность другой стороны по предоставлению материального или другого блага. Сделки по передаче имущества в собственность, как правило, возмездны.

Возмещение вреда – компенсация имущественного ущерба, возникшего в результате причинения вреда. Гражданское законодательство исходит из необходимости полного возмещения вреда. Ответственное за вред лицо должно полностью возместить его в натуре (предоставить вещь такого же рода и качества, исправить поврежденную вещь и т.п.) или полностью возместить причиненные убытки.

✓ **Гарант** – поручитель. Учреждение или лицо, дающее в чем-либо гарантию.

✓ **Гарантийный срок** – период времени, в течение которого товар должен соответствовать требованиям качества по договору купли-продажи. Устанавливается на продукцию, предназначенную для длительного использования или хранения. Обнаружение недостатков товара по истечении гарантийного срока по общему правилу прекращает обязанность изготовителя (продавца) удовлетворять требования потребителей по поводу недостатков товара.

✓ **Государственный контракт** – форма прямого государственного регулирования хозяйственных связей. Договоры на исполнение государственного заказа заключаются государственными заказчиками и предприятиями-изготовителями (поставщиками). Является основой для заключения договора поставки для государственных нужд.

✓ **Даритель** – сторона договора дарения, которая безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется

освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

✓ **Договор дарения** – гражданско-правовой договор, согласно которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения) признается договором дарения и связывает обещающего, если обещание сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности.

✓ **Договор контрактации** – один из видов договора купли-продажи, по которому производитель сельскохозяйственной продукции обязуется передать выращенную (произведенную) им сельскохозяйственную продукцию заготовителю – лицу, осуществляющему закупки такой продукции для переработки или продажи.

✓ **Договор купли-продажи** – один из наиболее распространенных типов договора, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

✓ **Договор мены** – гражданско-правовой договор по которому каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. Каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.



✓ **Договор поставки** – вид договора купли-продажи, используемый в предпринимательской деятельности. До договора поставки поставщик-продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязуется передать в обусловленные сроки производимые или закупаемые им товары покупателю для использования в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным использованием. Ряд особых правил установлен для **поставки товаров для государственных нужд**. Такая поставка осуществляется на основании государственного контракта на поставку товаров для государственных нужд, а также заключаемых в соответствии с ним договоров поставки для этих целей.

✓ **Договор продажи недвижимости** – вид купли-продажи, согласно которому продавец обязуется передать в собственность покупателю земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Переход права собственности на недвижимость по договору к покупателю подлежит государственной регистрации.

✓ **Договор продажи предприятия** – вид купли-продажи. Согласно договору, продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам. Заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, с обязательным приложением к нему акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения о составе и стоимости предприятия, перечня всех долгов, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их истребования. Подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Передача предприятия осуществляется по передаточному акту. Право собственности переходит к покупателю с момента государственной регистрации этого права.

✓ **Договор энергоснабжения** – одна из разновидностей договора купли-продажи, родственная договору поставки. По договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединительную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

✓ **Изготовитель** – организация или индивидуальный предприниматель, производящие товары для реализации потребителям.

✓ **Недостаток товара** – несоответствие товара стандарту, условиям договора или обычно предъявляемым требованиям к качеству товара.

✓ **Обязанность доказывания (бремя доказывания)** – при производстве по гражданским делам правило распределения между участниками процесса обязанности обосновывать наличие тех или иных обстоятельств, существенных для разрешения дела. В исках, связанных с различными видами договоров, обязанность доказать нарушение обязательства возлагается на кредитора, а факты, подтверждающие исполнение обязанностей, – на должника.

✓ **Пожертвование** – дарение вещи или права в общеполезных целях. Пожертвования могут делаться гражданам, лечебным, воспитательным учреждениям, учреждениям социальной защиты, научным и учебным учреждениям, фондам и пр. На принятие пожертвования не требуется чье-либо разрешения или согласия.

✓ **Продавец** – организация или индивидуальный предприниматель, реализующие товары потребителям по договору купли-продажи.

✓ **Публичная оферта** – содержащее все существенный условия договора предложение, из которого усматривается воля

лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с каждым, кто отзовется.

✓ **Публичный договор** – договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратиться (розничная торговля и т.п.). Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим, кроме случаев, предусмотренных законом. Цена устанавливается одинаковой для всех потребителей, за исключением случаев, когда законом или иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей.

✓ **Рассрочка** – способ оплаты товара, при котором платеж производится не в полной сумме их стоимости, а по частям. Наиболее распространена при продаже розничных товаров в кредит.

✓ **Сертификат качества** – свидетельство, удостоверяющее качество фактически поставленного товара и его соответствие условиям контракта. В нем дается характеристика товара либо подтверждается соответствие качества товара определенным стандартам или техническим условиям заказа.

✓ **Спецификация** – перечень предлагаемых или поставляемых товаров с указанием количества по каждому сорту, марке, артикулу и в необходимых случаях цен, качественных показателей. Неотъемлемая часть договора.

✓ **Срок годности** – период времени, в течение которого товар, вещь обеспечивают свое целевое функционирование.

✓ **Твердая цена** – цена, установленная при заключении договора и остающаяся неизменной в течение всего срока его действия.

## 7 ПЛАНЫ СЕМИНАРСКИХ ЗАНЯТИЙ



### Договор купли-продажи

- 1 Понятие и общая характеристика договора купли-продажи
- 2 Стороны в договоре купли-продажи. Предмет, цели и форма договора. Момент возникновения права собственности (иного вещного права) приобретателя
- 3 Права и обязанности продавца и покупателя. Риск случайной гибели проданной вещи
- 4 Исполнение договора купли-продажи. Случаи ответственности сторон за ненадлежащее исполнение условий договора
- 5 Особенности купли-продажи недвижимости.

#### Основные источники:

- 1 Гражданский кодекс Республики Беларусь. - Мн., 1999.
- 2 О некоторых мерах по упорядочению экономических отношений: Декрет Президента от 4.08.97 №14 // Там же. - №22-23.
- 3 О пределах распоряжения государственным имуществом: Постановление Совета Министров РБ от 30.11.92 с изм. // СП. - 1992. - №34; 1993. - №23; 1994. - №4.
- 4 О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 №133-з // НРПА. – 2002. - 7 августа. - №87. 2/882.
- 5 Кодекс Республики Беларусь о земле. – Мн.: Амалфея, 1998.
- 6 Об установлении порядка купли-продажи квартир (домов): Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 31 августа 1993 г. № 2 с изм. // Собрание Постановлений Правительства Республики Беларусь. – 1993. - №25. – Ст.486.
- 7 О соответствии Конституции и законам Республики Беларусь постановления Верховного Совета от 11 июня 1993 года “О порядке купли-продажи квартир (домов) в Республике Беларусь” и Временного положения о порядке купли-продажи квартир (домов), утвержденного постановлением Совета Министров от 31 августа 1993 года № 589: Решение и Заключение Конституционного Суда Республики Беларусь от 27 июня 1996 г. № 3 – 39/96 // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. – 1997. – № 11. – Ст.229.

- 8 Гольдман Л. Договор купли-продажи по белорусскому, российскому и украинскому законодательству // Директор. – 2000. - №5. – С.54-55.
- 9 Каравай А.В. Договор продажи недвижимости // Промышленно-торговое право. – 2001. - №2. – С.73-105.
- 10 Розенберг М.Г. Международная купля-продажа товаров. – М.:Контракт, Инфра-М,2001.
- 11 Станкевич Н.Г. Сделки с недвижимостью граждан. Квартира, дача, земельный участок, гараж. – Мн.: Амалфея, 2002.



### **Договор розничной купли-продажи**

- 1 Понятие и признаки договора
- 2 Особенности договора розничной купли-продажи
  - стороны
  - объекты
  - существенные условия договора
  - форма договора, порядок заключения
- 3 Права покупателя по договору розничной купли-продажи
- 4 Защита прав потребителя по Закону о защите прав потребителей.

#### Основные источники:

- 1 О защите прав потребителей: Закон Республики Беларусь от 9.01.2002 № 90-3 // НРПА. – 2002. - №10. – 2/839.
- 2 О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей: Постановление Верховного Суда Республики Беларусь от 28.03.1996 № 3 // Судовы веснік. – 1996. - №2.
- 3 Перечень доброкачественных непродовольственных товаров, не подлежащих обмену: Утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 9.02.1994 №68 с изм. // СП. – 1994. - №5.
- 4 Правила продажи товаров по образцам: Приказ Министерства торговли №83 от 16.06.1998 // БНПИ. - 1998. - №15.
- 5 Инструкция о продаже товаров в кредит: Утв. Приказом Минторга Республики Беларусь от 13.05.1996 // НЭГ. – 1996. - №25. – С.10.



## **Договор поставки**

- 1 Понятие и значение договора поставки
- 2 Отличие договора поставки от договора купли-продажи
- 3 Элементы договора
- 4 Порядок, форма и стороны заключения договора. Урегулирование разногласий при заключении договора поставки
- 5 Обязанности сторон по договору поставки
- 6 Порядок и сроки приемки товара по количеству и качеству
- 7 Исполнение договора поставки. Ответственность по договору

### Основные источники:

- 1 Соглашение об общих условиях поставок товаров между организациями государств-участников СНГ от 20.03.92 // Ведомости. - 1993. - №18.
- 2 О некоторых мерах по упорядочению экономических отношений: Декрет Президента от 4.08.97 №14 // СП. - №22-23.
- 3 Положение о поставках товаров в РБ: утверждено Постановлением КМ РБ от 08.07.96 №444 // НЭГ. - 1996. - №30. С.10.
- 4 Положение о порядке приемки товаров по качеству и количеству: Утверждено Постановлением КМ РБ от 26.04.96 №285 // БНПИ. - 1996. - №6.
- 5 Анохин В. О соотношении договоров купли-продажи и поставки // Хозяйство и право. – 1993. - №1.
- 6 Копин В. Договор поставки, отдельные вопросы правового регулирования // Директор. – 2000. - №10. – С.59-61.
- 7 Лозовский С. Поставка: спорные вопросы и судебная практика // БНПИ. – 2001. - №48. – С.28-31.
- 8 Сидоренко И. Заключение договора поставки // Вестник Высшего Хозяйственного Суда. – 2000. - №5. – С.204-211.



## **Поставка товаров для государственных нужд**

- 1 Основания поставки товаров для государственных нужд. Государственный контракт: основания и порядок заключения
- 2 Заключение договора поставки для государственных нужд. Отказ от заключения договора
- 3 Исполнение договора. Ответственность по договору

### Основные источники:

- 1 О некоторых мерах по упорядочению экономических отношений: Декрет Президента от 4.08.97 №14 // СП. - №22-23.
  - 2 О поставках товаров для государственных нужд: Закон РБ от 24.11.93. // СП. - 1993. - №33.
  - 3 Об ответственности предприятий и организаций за необоснованный отказ или уклонение от заключения хозяйственных договоров госзаказа, а также за недопоставку продукции по договорам: Постановление Совета Министров РБ от 19.01.93 №27 // БНПИ. - 1993. - №3.
  - 4 О формировании и размещении заказов на поставку товаров для республиканских государственных нужд: Постановление СМ РБ от 18.06.94 №437 // СП. - 1994. - №17-18.
- Щемелева И.Н. Договор поставки: практическое пособие. – Мн.,1996.



## **Договор энергоснабжения**

- 1 Соотношение договора о снабжении энергетическими и другими ресурсами с договорами купли-продажи и поставки
- 2 Элементы договора энергоснабжения
- 3 Заключение и продление договора энергоснабжения
- 4 Права, обязанности и ответственность сторон по договору
- 5 Случаи одностороннего отказа от договора
- 6 Изменение и расторжение договора энергоснабжения

#### Основные источники:

- 1 О мерах по повышению эффективности использования электрической и тепловой энергии: Указ Президента Республики Беларусь от 20.03.96 №109 // Национальная экономическая газета. - 1996. - №14.
- 2 О дополнительных мерах по обеспечению эффективного использования топливно-энергетических ресурсов: Постановление Совета Министров РБ от 02.07.1997 №819 // СП. - 1997. - №20.
- 3 Инструкция о порядке нормирования потребления и расчетов за электроэнергию с населением: Утверждена 28.10.94 с изм. // БНПИ. - 1995. - №24.
- 4 Правила пользования электрической и тепловой энергией: Утв. Приказом Минэнерго №28 от 30.04.1996 // БНПИ. 1997. №3.
- 5 Герасимов В. Правовое регулирование договорных отношений во энергоснабжении // Ведамасці Вышэйшага Гаспадарчага Суда Рэспублікі Беларусь. – 2001. - №3. – С.137-146.
- 6 Каравай А.В. Глава IV. Договор энергоснабжения // Пром.-торг. Право. – 2001. - №2. – С.3-72.
- 7 Шафир А.М. Энергоснабжение предприятий (Правовые вопросы). – М.,1990.



#### **Договор контрактации**

- 1 Отличие договора контрактации от смежных договоров
- 2 Элементы договора
- 3 Основания и порядок заключения договора контрактации
- 4 Права и обязанности сторон по договору контрактации
- 5 Изменение и расторжение договора контрактации

#### Основные источники:

- 1 О мерах по дальнейшему развитию сельскохозяйственного производства: Указ Президента Республики Беларусь от 06.02.95 №51 // Национальная экономическая газета. - 1996. - №22. - С.11.
- 2 Типовой договор между крестьянским (фермерским) хозяйством и райисполкомом о развитии сельскохозяйственного производства и порядка заключения соответствующего договора: Утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 689



от 30.04.1998 // Рэспубліка. – 1998. – 20 мая; СУП. – 1998. - №13. – Ст.339.

3 Веденин Н. Договорные отношения в сфере реализации сельскохозяйственной продукции // Государство и право. – 1998. - №1. – С.38-45.

4 Веденин Н. О договоре контрактации // Хозяйство и право. – 1996. - №10. – С.107-112.



### **Договор мены**

1 Отличие договора мены от договора купли-продажи. Мена неравноценных товаров

2 Элементы договора

3 Обязанности участников договора мены. Момент перехода права собственности и рисков случайной гибели или повреждения обмениваемых товаров

#### Основные источники:

1 Ахрамович А. О товарообменных (бартерных) сделках // Консультант. – 1999. - №16. – С.13-14.

2 Кабалкин А. Договор мены // Российская юстиция. - 1997. - №4. - С.24-26.

3 Несмашный В. Бартер – нелегкая судьба расчета // Консультант бухгалтера. - 1999. - №18. - С.14-16.

4 Овсейко С. Альтернативы бартера: мнение юриста // Консультант. – 1999. – С.15-17.

5 Овсейко С. Встречная торговля: понятие, виды, перспективы // Консультант. - 1999. - №12. - С.50-52.

6 Осмоловский Д. Ценообразование при проведении товарообменных (бартерных) операций // Консультант. – 1999. - №18. – С.12-14.



### **Договор дарения**

1 Понятие и элементы договора дарения. Отграничение договора дарения от сходных институтов гражданского права

2 Стороны в договоре дарения, их характеристика

3 Обещание дарения, его оформление

- 4 Запрещение и ограничение дарения
- 5 Обязанности сторон. Ответственность по договору дарения
- 6 Прекращение договора. Отмена исполненного договора дарения

Основные источники:

- 1 Зенина Е.И. Договор дарения. – М.: Исток, 1995.
- 2 Кабалкин А. Договор дарения // Российская юстиция. – 1997. - №8. – С.21-23.
- 3 Эрделевский А. Прощение долга и договор дарения // Российская юстиция. – 2000. - №3. – С.12-14.

## **8 ЗАДАНИЯ К СЕМИНАРСКИМ ЗАНЯТИЯМ**

### **Методические рекомендации**

Цель семинарских и практических занятий - развитие творческой, самостоятельной работы студента. В ходе их проведения студент должен не только усвоить уже полученную правовую информацию, но и создать новую; самостоятельно решить предлагаемые задания, проанализировать указанные источники; выработать практические навыки по составлению договоров, иных документов; научиться ориентироваться в возможных правовых ситуациях.

При подготовке к занятиям студентам необходимо подготовить ответы на теоретические вопросы, поставленные для устного обсуждения на занятии, решить предложенные задачи, выполнить практические задания, ознакомиться с нормативными правовыми актами, проанализировать юридическую практику.

Студенты могут подготовить доклады по рекомендуемым темам, выступить с ними перед аудиторией и ответить на возникшие вопросы слушателей. Возможно проведение деловой игры по обозначенной ситуации, когда студенты в искусственно созданных условиях, имитирующих реальную обстановку, закрепляют полученные знания, приобретают навыки поведения в правовой ситуации. Активные формы практических занятий вырабатывают умения общения с аудиторией, прививают навыки публичных выступлений.

В процессе занятия непосредственно осуществляется проверка и закрепление знаний, полученных на лекции и в ходе

самостоятельного изучения литературы, разрешаются неясные вопросы, систематизируется разрозненная информация. Здесь формируется умение логически и аргументировано излагать свои мысли, вырабатываются навыки оперирования юридическими терминами, пользования нормативными правовыми актами.

Активность студентов на занятиях, регулярная подготовка к ним по возможности будет учитываться при выставлении зачета и экзамена.

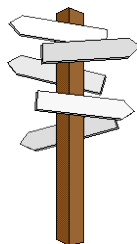


### Договор купли-продажи

1. Ответьте на вопросы теста, выбрав правильные варианты ответов:

*1. Если законом не установлена определенная форма сделки, сделка*

- A. Должна быть устной.
- B. Письменной.
- C. Форма сделки зависит от суммы и объекта.



*2. Устные сделки допускаются законом*

- A. Между гражданами на любую сумму.
- B. Между организациями.
- C. Между организациями и гражданами, исполняемые при самом их совершении, не зависимо от суммы.

*3. «Соглашение двух и более лиц, по которому стороны должны совершить по отношению друг к другу какие-либо действия» - это определение*

- A. Сделки.
- B. Договора.
- C. Завещания.

*4. Договор, исполнение которого может требовать как лицо, заключившее договор, так и третье лицо, называется*

- A. Солидарный договор.

- В. Договор в пользу третьего лица.
- С. Договор об исполнении третьему лицу.

5. Договор считается заключенным, когда

- А. По всем существенным условиям достигнуто соглашение сторон.
- В. Ответ на оферту получен в указанный срок.
- С. Ответ получен в течение нормально необходимого для этого времени.

6. Выделить ничтожные сделки:

- А. Несоблюдение формы сделки.
- В. Сделка, противная интересам государства.
- С. Сделка, совершенная юридическим лицом, противоречащая его целям.
- Д. Совершение сделки несовершеннолетним до 14 лет.
- Е. Совершение сделки ограничено дееспособным.
- Ф. Притворная сделка.
- Q. Совершение сделки под влиянием обмана.
- Н. Сделка, совершенная под влиянием заблуждения.

### **Вопросы для устного обсуждения:**

1. Дайте юридическую характеристику договору купли-продажи.
2. Какими признаками должны обладать стороны договора?
3. В каких случаях распоряжаться имуществом может несобственник?
4. Какие существенные условия предусмотрел закон для договора купли-продажи? Достаточно ли этих условий?
5. С какого момента переходит право собственности по договору от продавца к покупателю?
6. С какого момента продавец считается исполнившим свою обязанность по договору? С какого момента переходит риск случайной гибели или повреждения имущества?
7. В какой форме возможна оплата товара по договору?
8. Охарактеризуйте права и обязанности сторон по договору купли-продажи.



9. Какая ответственность предусмотрена законодательством за нарушение условий договора купли-продажи?
10. Выделите особенности субъектного состава договора купли-продажи земли, домов (квартир).
11. Каковы требования к форме договора купли-продажи недвижимости.



### **Решите задачи:**

**1.** В вечерней газете города было помещено объявление о продаже деревообрабатывающим заводом строительных пиломатериалов. Стройтрест направил заводу проект договора на поставку пиломатериалов, ссылаясь на сложившиеся хозяйственные связи. Договор заводом был возвращен с возражением по количеству подлежащей поставке продукции. Стройтрест решил передать спор на рассмотрение хозяйственного суда.

- 1 Подлежит ли данный спор рассмотрению в суде?
- 2 Какие правовые возможности может использовать стройтрест, чтобы заключить указанный договор?

**2.** 14 декабря научно-производственное предприятие обратилось с просьбой к заводу точных приборов продать в этом месяце 75 трансформаторов типа АТП-60, указав свой расчетный счет и гарантируя их надлежащую оплату. 20 декабря завод отгрузил указанные трансформаторы предприятию.

Претензию об оплате поставленной продукции предприятие оставило без ответа, в связи с чем завод предъявил иск в суд. В ходе рассмотрения спора отказ признать требования истца предприятие объяснило тем, что договор не заключался, так как направленное письмо можно рассматривать только как предложение заключить договор поставки.

- 1 Как следует решить данный спор?

**3.** Уезжая работать за границу сроком на два года, Гаврилов попросил соседа Смирнова присмотреть за его вещами, для чего оставил ему ключ от своей квартиры. Когда Гаврилов вернулся домой, Смирнов ему сообщил, что, нуждаясь в деньгах, он

некоторое время назад продал часть вещей, которые принадлежали Гаврилову: видеокамеру и видеомаягнитофон.

Видеокамеру он продал своему сослуживцу Ивлеву, а маягнитофон реализовал через комиссионный магазин. Но ему известно, что купил его некто Прокопенко. Кроме того, Смирнов сообщил, что два месяца назад у него был похищен велосипед Гаврилова. Вскоре велосипед был найден у Родченко, купившего его с рук, что подтвердили несколько свидетелей покупки.

По указанным фактам Гаврилов обратился с иском в суд.

1 Кто может быть продавцом по договору купли-продажи?

2 Какое решение должен вынести суд?

4. По договору купли-продажи унитарное предприятие агропромышленного комбината продало малому частному предприятию ряд зданий и сооружений, автотранспортные средства, а также некоторые комплекты оборудования.

Агропромышленный комбинат обратился в хозяйственный суд с иском о признании договора купли-продажи недействительным.

1 Каков порядок отчуждения имущества, относящегося к государственной собственности?

2 Охарактеризуйте ситуацию и решите дело.

5. Гуманитарный лицей заключил с акционерным обществом договор, в соответствии с которым АО обязалось к 1 августа поставить лицейу 15 персональных компьютеров производства США для оснащения ими учебного класса. Своих обязательств АО не выполнило и лицей предъявил к нему иск об уплате предусмотренной в договоре неустойки в размере 4% от стоимости непоставленных товаров.

Как выяснилось при рассмотрении спора, в заключенном сторонами договоре не были указаны точная марка, конфигурация и комплектность подлежащих поставке компьютеров, а также не были установлены требования к качеству. На основании предъявленных требований суд признал договор незаключенным и в иске отказал.

1 Правильно ли решение суда?

**6.** Гражданин Зобов обратился в суд с иском к гражданину Бондаренко о возврате 1 тысячи долларов. Эту сумму Зобов передал Бондаренко после устной договоренности о покупке у последнего дома за 9 500 долларов. Они договорились, что договор купли-продажи дома будет подписан ими через 4 дня. Поскольку Зобов в установленный срок для подписания договора не явился, Бондаренко продал дом другому лицу. Узнав об этом, Зобов потребовал от Бондаренко возврата ему 1 тысячи долларов. Однако последний отказался это сделать, заявив, что эти деньги являются задатком. Поскольку же договор купли-продажи дома они не подписали ввиду неявки Зобова, то задаток возврату не подлежит.

1 Каким должно быть решение суда по этому спору?

2 Кто может быть стороной договора?

3 Какое решение может принять суд?

**7.** Для строительства дома Зобов решил приобрести на комбинате стройматериалов необходимые материалы. Он выписал и оплатил блоки строительные, кирпич, а также рубероид. Поскольку забрать весь купленный товар Зобов не смог, некоторую часть кирпича, а также рубероид в рулонах он оставил, решив забрать все в следующий раз.

В силу особых обстоятельств он не смог приехать на следующий день, а приехал только через неделю. Предъявив товарные накладные, Зобов попросил загрузить ему стройматериал, но работники комбината отказались выполнить погрузку, сославшись на то, что на кирпич возросла цена и следует доплатить разницу в стоимости, чтобы забрать количество, указанное в накладной. Рубероид же, выписанный Зобовым, закончился, в наличии имеется рубероид другой марки и качества.

Зобов предъявил иск комбинату стройматериалов, считая, что его права покупателя нарушены.

1 Решите спор.

**8.** В связи с длительной заграничной командировкой Столяров решил продать мебельный гарнитур (софа, 2 кресла, журнальный столик, обеденный стол и 6 стульев), ковер, стенку, книги, а также кухонную мебель. Столяров договорился с Пилипейко, что та купит всю мебель (кроме кухонной) и книги, и заберет их через 10

дней (после окончания ремонта в их новой квартире). Опасаясь, что Столяров может продать вещи кому-либо другому, Пилипейко настояла на том, чтобы договор был составлен письменно. В договоре стороны указали, что Пилипейко становится собственником мебели и книг с момента заключения договора. Кроме того, Пилипейко вручила Смирнову задаток в размере 10 млн. рублей, а остальные деньги обещала передать через 10 дней, когда должна была получить от Столярова вещи. Однако через 10 дней Пилипейко не смогла явиться за вещами, так как была больна.

Через два дня в результате неосторожного обращения 15-летнего сына Столярова с электроприбором в комнате, где находились мебель и книги, возник пожар, книги и вся мебель, кроме одного кресла, пришли в негодность. Пилипейко, узнав о случившемся, потребовала от Столярова возврата задатка. Столяров против этого возражал, требуя, в свою очередь, передачи ему Пилипейко неуплаченной денежной суммы, так как погибли вещи, принадлежащие в силу договора Пилипейко.

1 Как разрешить возникший спор?

2 К кому, Столярову или его сыну, должны быть обращены требования Пилипейко?

**9.** Унитарное предприятие «Швейная фабрика "КИМ"» отправила по железной дороге оптовой базе мужские костюмы. В пути произошло крушение, в результате которого вагон с костюмами сгорел. Узнав об этом, оптовая база отказалась оплатить стоимость отправленных фабрикой костюмов. Фабрика обратилась в суд с иском к оптовой базе о взыскании суммы, предусмотренной счетом - платежным требованием.

1 В какой момент возникает право собственности у приобретателя имущества по договору?

2 Вправе ли стороны самостоятельно определять момент перехода права собственности?

3 Кто несет риск случайной гибели товара в данном случае?

**10.** Швейный кооператив поставил магазину «Молодежная мода» партию женских платьев и по истечении установленного срока предъявил покупателю платежное требование на оплату товара. Однако магазин отказался оплатить полученные товары,



ссылаясь на то, что они не пользуются спросом. Он предложил кооперативу расторгнуть договор и забрать платья.

Кооператив с этим не согласился и предъявил магазину иск о взыскании 7 млн. рублей, составляющих стоимость поставленных платьев, а также штраф за отказ от оплаты товаров.

1 Какова ответственность покупателя за отказ от оплаты поставляемых товаров?

2 Как разрешить спор между сторонами?

**11.** Зимой Геращенко купил у Чибисова дачу. Когда в мае он привез на дачу свою семью, то обнаружил, что в двух комнатах уже поселился Столяров с семьей. Столяров заявил, что летом прошлого года он заключил с Чибисовым договор аренды двух комнат в дачном домике сроком на 5 лет и заплатил вперед всю арендную плату, хотя письменного договора с Геращенко не имеет.

Геращенко обратился с претензиями к Чибисову, но последний заявил, что Геращенко знал о том, что Чибисов систематически сдавал в аренду дачу и не возражал против арендаторов. Кроме того, он понял, что Геращенко интересовало оформление правоустанавливающих документов на дом, а пользоваться дачей он не собирался, так как постоянно проживает с семьей за границей. Геращенко обратился за помощью к адвокату.

1 Назовите основные права и обязанности сторон по договору купли-продажи.

2 Какое разъяснение даст адвокат?

**12.** Климов купил у Филипцова корову. Вскоре Климов убедился, что приобретенная им корова больна. Ветеринарный врач, к которому Климов обратился за помощью, посоветовал прирезать корову. Когда корову прирезали, то в ее желудке нашли иголку. По заключению врача корова заболела до продажи ее Ф.

Продав мясо прирезанной коровы, и подсчитав убытки, Климов обратился к Филипцову с требованием их возместить. Однако Филипцов отказался удовлетворить требования Климова, утверждая, что он продал здоровую корову и, во всяком случае, ему ничего не было известно о ее болезни. Кроме того, он сослался на то, что Климову следовало заявить о болезни коровы

немедленно после обнаружения заболевания. Климов указывал, что, не зная причины заболевания коровы, он не имел основания заявлять претензии продавцу, а когда корова была прирезана, надо было сразу же заняться реализацией мяса и выяснять размер убытков. Поэтому Климов считает, что он своевременно заявил претензию Филиппову.

- 1 Кто несет ответственность за недостатки проданной вещи?
- 2 Как решить спор?



### **Работа с источником:**

• Изучите Постановление Совета Министров Республики Беларусь «О пределах распоряжения государственным имуществом» от 30.11.1992

### Ответьте на вопросы:

1) Каким имуществом государственное предприятие может распоряжаться без согласия собственника?

2) Разрешите ситуации:

**А)** Заведующий хлебопекарней, входящей в состав объединения «Хлебопродукты» продал соседнему колхозу излишнее оборудование на сумму 120 млн руб. Так как колхоз в течение десяти месяцев не мог оплатить переданное ему имущество, хлебопекарня обратилась в суд с иском о взыскании указанной суммы.

В судебном заседании генеральный директор объединения потребовал признать договор недействительным по основаниям:

- оборудование продано без ведома и согласия вышестоящей организации,
- проданное оборудование необходимо для пекарни в другом районе.

Правомерны ли требования генерального директора?

Какое требование может принять суд?

**Б)** По договору купли-продажи унитарное предприятие агропромышленного комбината продало малому частному предприятию ряд зданий и сооружений, автотранспортные средства, а также некоторые комплекты оборудования.

Агропромышленный комбинат обратился в хозяйственный суд с иском о признании договора купли-продажи недействительным.

Каков порядок отчуждения имущества, относящегося к государственной собственности?

Решите дело.

◆ Изучите Закон РБ о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним от 22.07.2002 №133-з; статьи: Ваулин В. Права на недвижимость: сколько видов государственной регистрации существует? // БНПИ. – 2002. - №15. – С.34-36;

- Бодак А.Н. Новое в законодательстве о регистрации недвижимости, прав и сделок с ней // Право Беларуси. – 2002. - №2. – С.93-95;

- Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом // Хозяйство и право. - 1998. - № 7. – С.68.

Ответьте на вопрос:

В чем, по вашему мнению, преимущества и недостатки введения новой системы оформления сделок с недвижимостью?

◆ Изучите Решение Гомельского областного Совета депутатов от 19 мая 2000 г. №47 о порядке проведения в Гомельской области сделок отчуждения, залога и обмена жилых помещений отдельных категорий граждан

Ответьте на вопрос:

Решение областного Совета направлено на защиту или ущемление прав гражданина? Продумайте аргументы своей позиции.

◆ Изучите Кодекс Республики Беларусь о земле;

- Положение о порядке передачи земельных участков в собственность юридических лиц (их собственников): Утв. Указом Президента Республики Беларусь от 22 февраля 2000 г. № 81 // РНПА. – 2000. - № 23. 1/1034;

- Порядок купли-продажи земельных участков гражданами Республики Беларусь: Утв. Приказом Государственного комитета

по землеустройству, картографии и геодезии от 11 ноября 1993 г. // БНПИ. – 1993. -- №12. – С.9;

- статью Станкевич Н. Юридическое лицо и земельная недвижимость // Веснік Вышэйшага Гаспадарчага Суда Рэспублікі Беларусь. – 2002. - №6. – С.159-175.

Ответьте на вопросы:

1. В чем особенности купли-продажи земли юридическим лицам и гражданам в Республике Беларусь?
2. Обоснованы ли такие жесткие ограничения на покупку земли?



### **Работа в малых группах:**

1. Составьте договор купли-продажи -автомобиля между гражданами -партии товаров между предприятиями.

Проанализируйте стороны, форму и условия каждого договора.

2. Заполните таблицу:

#### **ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

Понятие	
Стороны	
Существенные условия	
Форма	
Обязанности сторон	
Ответственность	



### **Контрольные вопросы:**

1. Понятие договора купли-продажи.
2. Субъекты договора.
3. Существенные условия договора.
4. Форма договора купли-продажи.
5. В каких случаях договор заключается устно независимо от суммы?
6. Обязанности продавца.
7. Обязанности покупателя.
8. Ответственность сторон по договору купли-продажи.
9. Стороны договора купли-продажи земли.
10. Стороны договора купли-продажи домов (квартир).

11. Объекты договора купли-продажи недвижимости.
12. Форма договора купли-продажи недвижимости.



## Договор розничной купли-продажи

### Вопросы для устного обсуждения:

1. Дайте юридическую характеристику договора розничной купли-продажи.
2. Назовите основные отличия розничной купли-продажи от купли-продажи.
3. Кто может быть продавцом по договору розничной купли-продажи?
4. В чем сущность публичного договора?
5. Какими нормативными документами регулируются права потребителя?
6. Какие товары не подлежат обмену?
7. С какого момента договор розничной купли-продажи считается заключенным?
8. При каких условиях покупатель может обменять качественный непродовольственный товар?
9. Как соотносятся понятия гарантийный срок, срок годности и срок службы?



### Решите задачи:



1. Зотова выбрала в универмаге детское меховое пальто. Выписывая товарный чек, продавец указал время его выписки – 13 часов 50 минут. Когда Зотова в 15 часов 15 минут предъявила продавцу оплаченный чек, отказалось, что в 15 часов, то есть сразу же после обеда пальто было снято с контроля и вновь поступило в продажу. К моменту предъявления Зотовой оплаченного товарного чека на пальто был выписан чек другому покупателю, и оно хранилось на контроле.

Зотова, считая, что между нею и магазином был заключен договор купли-продажи, а товар был снят с контроля с нарушением установленных правил, потребовала от администрации магазина передачи ей проданного мехового пальто.

1 С какого момента должен считаться заключенным договор между Зотовой и универмагом?

2 В течение какого времени непродовольственные товары, отобранные покупателем, могут храниться до оплаты их стоимости?

3 Должны ли быть удовлетворены требования Зотовой?

2. 16 ноября Крылов купил в универмаге костюм и ботинки, предварительно их примерив и внимательно осмотрев. Придя домой, Крылов снова стал примерять костюм, но фасон и расцветка костюма ему не понравились. Посоветовавшись с отцом, Крылов решил обменять костюм в ближайшее воскресенье, 21 ноября. Костюм Крылов больше не надевал.

20 ноября, возвращаясь с работы, Крылов споткнулся на лестнице, а потом обнаружил, что у одного из новых ботинок с носка отрывается подошва. Крылов 21 ноября пришел в универмаг и потребовал обменять костюм, а за ботинки возратить деньги.

Администрация универмага обменять костюм отказалась, ссылаясь на то, что костюм вполне доброкачественный, соответствующего размера и никаких серьезных причин для обмена нет. Что же касается ботинок, то администрация согласилась принять их обратно, но лишь в обмен на другую пару.

1 Вправе ли Крылов обменять доброкачественный костюм, фасон и расцветка которого ему не понравились?

2 Какие права имеет покупатель в случае выявления в купленной обуви дефектов производственного характера?

3. Евменова приобрела в магазине телевизор. Через 20 дней после покупки телевизор вышел из строя. Покупательница потребовала замены телевизора, ссылаясь на наличие в магазине телевизоров этой модели, а также на свое нежелание устранять в гарантийной мастерской.

1 Каков порядок обмена товаров, для которых установлены гарантийные сроки?

2 Обязан ли магазин произвести обмен телевизора в данном случае?

**4.** Федорова приобрела в магазине телевизор. Через 10 дней после покупки телевизор вышел из строя. Покупательница потребовала устранить неисправность в гарантийной мастерской.

В мастерской, ссылаясь на отсутствие необходимых для ремонта деталей, рекомендовали Федоровой обратиться в магазин с требованием о замене неисправного телевизора на другой. Федорова настаивала на необходимости ремонта купленного ею телевизора.

1 Чьи доводы основаны на законе?

2 Каков порядок обмена товаров, для которых установлены гарантийные сроки?

3 Обязан ли магазин произвести обмен телевизора в случае отсутствия в продаже телевизоров данной модели?

**5.** Цыбин обратился к директору магазина с просьбой продать ему чайный сервиз, помещенный в оформительской витрине. Цыбин объяснил свою просьбу тем, что в соответствующей секции подобного сервиза в продаже не было. Директор универмага в просьбе Цыбину отказала, сославшись на то, что сервиз, выставленный в витрине, имеет рекламное значение и продаже не подлежит.

Цыбин, не удовлетворенный отказом, обратился с жалобой в правление потребобщества.

1 Какое решение следует принять по жалобе Цыбина?

**6.** В магазине самообслуживания у расчетного узла покупатель неожиданно уронил банку со сметаной. Другой покупатель, не заметив этого, поскользнулся и выронил бутылки с молоком и кефиром.

1 Что такое риск случайной гибели вещи?

2 Кто, по условиям задачи, должен нести убытки?

**7.** Покупательница И.П.Снегирева приобрела в магазине оттеночный шампунь германского производства. Придя домой, она обнаружила, что нет аннотации на русском языке. Снегирева вернулась в магазин и потребовала русский текст к оттеночному шампуню. Продавец сказала, что аннотации на русском языке нет: «все раздала».

1 Объясните права Снегиревой, обязанности и ответственность продавца в данной ситуации?

**8.** 10 августа покупательница Петрова купила в магазине 20 м атласной ленты шириной 18 мм. Через день Петрова пришла в магазин и попросила обменять ленту на кружево, так как ей посоветовали в ателье, где она заказала комплект постельного белья. Однако зав. секцией отказалась удовлетворить требование Петровой.

1 Права ли зав. секцией? Дайте обоснование ответа.

**9.** Столяров приобрел 2 сентября видеокамеру в магазине «Техника». Через месяц в течение гарантийного срока, видеокамера вышла из строя. Столяров потребовал замены неисправной видеокамеры на новую немедленно или в течение месяца. Директор магазина в просьбе Столярову отказал.

1 Каковы дальнейшие действия потребителя в данной ситуации?

**10.** 30 ноября 1999 года в фирме «Самсунг» Иванов купил новую посудомоечную машину АРИСТО-457. В январе 2000 года машина вышла из строя, и Иванов сдал ее на гарантийное обслуживание под расписку в магазин, но прошло полгода, машину не вернули.

1 Какие права имеет покупатель в данном случае?

**11.** У покупателя автомобиля ВАЗ возникли проблемы с купленным автомобилем до истечения гарантийного срока. Он обратился в автосервис с просьбой провести гарантийный ремонт. Ремонт длился более 4 месяцев. Покупатель решил воспользоваться своими правами и заменить автомобиль на аналогичный.



## 1 Как должен поступить покупатель?



### **Работа с источником:**

**1. Изучите** Законы о защите прав потребителей 1993 и 2002 года.

Проанализируйте различия в этих законах.

Ответьте на вопрос: Какой закон наиболее удачно и полно защищает права потребителя?

**2.** Подготовьте сообщение о порядке продажи товаров в кредит.

**3. Изучите** Постановление Верховного Суда Республики Беларусь от 28.03.1996 № 3 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей»

Ответьте на вопрос:

Какие нарушения прав потребителя наиболее часто встречаются в практике розничной торговли?

**4.** Подберите в периодической печати примеры нарушения прав потребителя.

**5. Изучите** Перечень доброкачественных непродовольственных товаров, не подлежащих обмену: Утв. Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 9.02.1994 №68.

Ответьте на вопросы:

1. Обоснуйте необходимость или нецелесообразность включения тех или иных товаров в данный перечень.

2. Приведите примеры из практики, нарушающие данное постановление.



### **Работа в малых группах:**

**1.** Выберите из предложенных выше задач одну ситуацию. Распределите роли и попробуйте аргументировать доводы обеих сторон в споре.

**2.** Составьте необходимые для сторон документы.

**3.** Подумайте, куда потребитель может обратиться за защитой своего права?

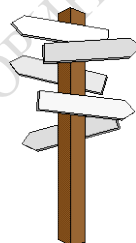
4. Определите ответственность изготовителя и продавца за нарушение прав потребителя по таблице:

за что	санкция	обоснование

### Тесты :

1. Покупатель купил комплект постельного белья 1 марта. Данный товар не понравился членам семьи по расцветке. Имеет ли потребитель право на обмен?

- А. В течение 7 дней.
- В. В день покупки.
- С. В течение 14 дней.
- Д. Обмену не подлежит.



2. Иванов купил корейский телевизор, к которому приложена инструкция только на корейском, английском, японском языках. Фирма предложила сделать перевод за 50 долларов. Права покупателя в данном случае.

- А. Потребовать от магазина перевода инструкции бесплатно.
- В. Сделать перевод за свой счет.
- С. Обратиться в суд за возмещением морального ущерба.
- Д. Возвратить телевизор обратно и потребовать возврата суммы.

3. Условия обмена непродовольственных товаров надлежащего качества на аналогичный товар.

- А. Если товар куплен в данном магазине и это подтверждается товарным или кассовым чеком.
- В. Если товар не был в употреблении, сохранен его товарный вид, потребительские свойства.
- С. В течение 14 дней.
- Д. В течение 20 дней.

*4. Права покупателя при продаже ему товара ненадлежащего качества.*

- A. Безвозмездное устранение недостатков.
- B. Уменьшение покупной цены с согласия продавца.
- C. Замена на товар аналогичной или другой марки.
- D. Расторжение договора и возврат денег.

*5. Можно ли обменять золотое кольцо на равноценное, но большего размера и в какой срок?*

- A. Обмену и возврату не подлежит.
- B. В течение 14 дней при наличии чека магазина.
- C. Если вещь не была в употреблении.
- D. Можно в течение 14 дней, если есть дата продажи на чеке.

*6. Порядок расчетов с покупателями, купившими товар ненадлежащего качества, при условии его замены.*

- A. При замене на аналогичный товар перерасчет цены не производится.
- B. Если цена товара, подлежащего замене, ниже цены товара, предоставленного взамен, разница выплачивается потребителем (доплата).
- C. Если цена товара, подлежащего замене, выше цены товара, предоставляемого взамен, разница выплачивается потребителю.
- D. Расчет производится исходя из цен на день удовлетворения требований покупателя.

*7. Срок для замены товара ненадлежащего качества со дня предъявления такого требования.*

- A. Замена производится в 7-дневный срок.
- B. В 14-дневный срок.
- C. В течение месяца, если товар для обмена отсутствует.
- D. По договоренности с покупателем.

*8. Срок годности выполняет следующие функции:*

- A. Аналогичен гарантийному сроку.
- B. Устанавливает возможность предъявления претензий.
- C. Устанавливает срок использования товара.
- D. Запрещает продажу товара по истечении срока годности.

9. Магазин не может устранить дефекты мебели или предложить аналогичную мебель из-за ее отсутствия.

*Покупатель имеет право*

А. Расторгнуть договор.

В. Требовать замены.

С. Купить другую мебель за меньшую цену с согласия продавца.

Д. Потребовать на период замены аналогичный товар для использования.

10. С какого дня исчисляется гарантийный срок на товары?

А. Со дня обмена.

В. Со дня продажи.

С. Со дня выпуска.

Д. Со дня начала эксплуатации.

11. Недостатки в товаре должны быть устранены продавцом, гарантийной мастерской в сроки

А. В течение гарантийного срока.

В. В течение 14 дней.

С. В течение месяца, если на период ремонт будет предоставлен аналогичный товар.

Д. В течение 14 дней со дня предъявления требований.

12. Информация о товаре доводится до сведения покупателя

А. Через различные виды маркировки.

В. Знаком соответствия стандарту.

С. В лицензии изготовителя товара.

Д. В технической документации.

13. Какие товары не подлежат обмену.

А. Верхний трикотаж.

В. Браслеты, кулоны.

Ткани.

Чулочно-носочный трикотаж.

14. Права покупателя при продаже ему товара ненадлежащего качества.

- А. Безвозмездное устранение недостатков.
- В. Уменьшение покупной цены с согласия продавца.
- С. Замена на товар аналогичной или другой марки.
- Д. Расторжение договора и возврат денег.

*15. Сроки предъявления потребителем требований в отношении недостатков сезонных товаров.*

- А. В течение 14 дней после покупки.
- В. За 7 дней до наступления сезона.
- С. С момента покупки.
- Д. С момента наступления сезона.

*16. Условия обмена непродовольственных товаров надлежащего качества на аналогичный товар.*

- А. Если товар куплен в данном магазине и это подтверждается товарным или кассовым чеком.
- В. Если товар не был в употреблении, сохранен его товарный вид, потребительские свойства.
- С. В течение 14 дней.
- Д. В течение 20 дней.

*17. Покупатель купил комплект постельного белья 1 марта. Данный товар не понравился членам семьи по расцветке. Имеет ли потребитель право на обмен?*

- А. В течение 7 дней.
- В. В день покупки.
- С. В течение 14 дней.
- Д. Обмену не подлежит.



### **Вопросы для самостоятельной работы:**

#### Вариант 1

- 1 Стороны договора купли-продажи, их характеристика
- 2 Сроки обнаружения недостатков в переданном продавцом покупателю товаре (если гарантийный срок на товар установлен и не установлен)
- 3 Способы оплаты товара покупателем
- 4 Перечислить виды договора купли-продажи

### Вариант 2

- 1 Момент перехода права собственности и риска случайной гибели или повреждения имущества
- 2 Объекты купли-продажи
- 3 Особенности купли-продажи имущества, находящегося в общей совместной собственности
- 4 Обязанности продавца по договору купли-продажи (перечислить)

### Вариант 3

- 1 Момент исполнения обязанности продавца передать товар
- 2 Последствия ненадлежащего исполнения договора купли-продажи продавцом
- 3 Понятие договора купли-продажи
- 4 Действие гарантийного срока

### Вариант 4

- 1 Последствия ненадлежащего исполнения договора купли-продажи покупателем
- 2 Существенные условия договора купли-продажи
- 3 Обязанности покупателя по договору купли-продажи (перечислить)
- 4 Понятие и исчисление срока годности

### Вариант 5

- 1 Недостатки, за которые отвечает продавец
- 2 Определение цены товара по договору купли-продажи
- 3 Соотношение гарантийного срока и срока службы
- 4 Виды договора купли-продажи



### **Контрольные вопросы:**

1. Понятие договора розничной купли-продажи.
2. Сроки, используемые в розничной купле-продаже.
3. Понятие гарантийного срока.
4. Понятие срока годности.
5. Товары, не подлежащие обмену.
6. Права потребителя по договору розничной купли-продажи.

7. Обязанности продавца.
8. Действия покупателя при обнаружении недостатков в товаре.



## Договор поставки

### Вопросы для устного обсуждения:

1. Отличие поставки от купли-продажи.
2. Докажите, что договор поставки должен заключаться только в письменной форме.
3. Охарактеризуйте продавца и покупателя по договору поставки.
4. Каким нормативным документом предусмотрены существенные условия договора поставки?
5. Проанализируйте различия приемки товара по количеству и качеству в зависимости от срока его годности.
6. В каком порядке должна осуществляться приемка товаров.
7. Ответственность по договору поставки. Ее отличие от ответственности за нарушение договора купли-продажи.



### Решите задачи:

1. В вечерней газете города было помещено объявление о продаже деревообрабатывающим унитарным предприятием строительных пиломатериалов. УП «Стройтрест» направило проект договора на поставку пиломатериалов, ссылаясь на сложившиеся хозяйственные связи. Договор деревообрабатывающим унитарным предприятием был возвращен с возражением по количеству подлежащей поставке продукции. УП «Стройтрест» решило передать спор на рассмотрение хозяйственного суда.

- 1 Подлежит ли данный спор рассмотрению в суде?
- 2 Какие правовые возможности может использовать УП «Стройтрест», чтобы заключить указанный договор?

2. Научно-производственное унитарное предприятие «НР» 14 декабря обратилось к унитарному предприятию точных приборов с просьбой продать в этом месяце 75 трансформаторов типа АТП-60, указав свой расчетный счет, гарантируя их надлежащую оплату. 20 декабря унитарное предприятие точных приборов отгрузило указанные трансформаторы унитарному предприятию «НР». Оплата не последовала.

Унитарное предприятие точных приборов предъявило иск в суд. В ходе рассмотрения спора отказ признать требования истца унитарное предприятие «НР» объяснило тем, что договор не заключался, так как направленное письмо можно расценивать только, как предложение заключить договор поставки.

1 Как следует решить данный спор?

3. Борисовское деревообрабатывающее унитарное предприятие приняло продукцию на складе ОАО Бобруйской фабрики галантерейно-зеркальных изделий 15.09.1999 г., о чем был составлен приемосдаточный акт установленной формы. Часть продукции была отвезена 16 сентября, а остальная должна была вывозиться по договоренности 28.09.1999г.

С 30 октября изменилась цена на продукцию, и поставщик известил покупателя, потребовав соответствующей доплаты. Покупатель возражал по поводу изменения цены.

1 Решите спор.

4. Вагоностроительное унитарное предприятие поставило Белорусской железной дороге 10 пассажирских вагонов. В период гарантийного срока эксплуатации в трех вагонах были обнаружены дефекты генераторов, изготовленных ОАО «Электромашиностроительный завод». Покупатель потребовал от унитарного предприятия уплаты штрафа за поставку продукции ненадлежащего качества, а также замены генераторов в 20-дневный срок.

Претензию железной дороги унитарное предприятие получило 5 февраля, а 28 февраля переадресовало ее ОАО «Электромашиностроительный завод». На следующий день после получения претензии завод направил к покупателю своих представителей, которые заменили генераторы на качественные.



От уплаты штрафа завод отказался, считая, что за нарушение срока устранения дефектов ответственность должно нести унитарное предприятие, которое является поставщиком и как сторона по договору отвечает перед покупателем за качество продукции.

Кроме того, если бы унитарное предприятие вовремя направило заводу претензию покупателя, то завод заменил генераторы значительно раньше. Представитель Белорусской Железной дороги обратился в хозяйственный суд с иском к унитарному предприятию и ОАО об уплате штрафа за поставку недоброкачественной продукции, а также о возмещении убытков, вызванных месячным простоем вагонов.

1 Какое решение должен принять хозяйственный суд?

5. По договору, заключенному между универсальной базой и магазином, последний должен был получить в марте 25 холодильников "Минск-15а" и 20 телевизоров "Горизонт".

Фактически магазин в марте получил 21 холодильник и 18 телевизоров. Вместо недопоставленных товаров получена денежная сумма в размере их розничной цены. Кроме того, при приемке товаров по качеству один холодильник и три телевизора оказались разукомплектованными. Магазин потребовал заменить разукомплектованные аппараты и уплатить штраф.

1 Какие принципы исполнения обязательств были нарушены в данном случае, и какой из сторон?

2 Подлежат ли удовлетворению требования магазина?

6. Унитарное предприятие «Буда-Кошелевский маслосыророботочный завод» согласно договору поставил ОАО «Минский холодильник» 30 тонн сыра "Российского". Сыр поставлен досрочно без согласия покупателя. В связи с этим холодильник вынужден временно взять в аренду складское помещение, привлечь дополнительно транспорт для доставки туда сыра и грузчиков для погрузочно-разгрузочных работ. При приемке сыра экспертной комиссией установлено, что 5 тонн сыра не соответствуют ГОСТу и подлежат промышленной переработке. ОАО «Минский холодильник» в установленном порядке предъявил иск в суд о взыскании с УП «Буда-Кошелевский маслосыророботочный завод»:

- неустойки в размере 20% за поставку недоброкачественной продукции;
- расходов, связанных с проведением экспертизы;
- расходов, связанных с арендой склада, транспортировкой досрочно поставленной продукции и на переработку недоброкачественной, а также погрузочно-разгрузочных работ;
- недополученной доли прибыли.

- 1 Что понимается под неустойкой и каковы ее функции?
- 2 Какие виды убытков понес истец в связи с досрочной оставкой сыра?
- 3 Обоснованы ли требования истца?
- 4 Какое решение может вынести суд по иску?

7. Колхоз "Авангард" и унитарное предприятие «Овощебаза» заключили договор, по которому колхоз обязан продать в период с 15 июля по 1 августа 5 тонн ягод. Фактически за это время колхоз поставил 4 тонны. Так как колхоз не выполнил своих обязательств, УП обратилось в суд с иском о взыскании неустойки и недополученной доли прибыли.

В суде представитель колхоза предъявил справку о том, что градом 26 июля сильно повреждена плантация ягодника колхоза. Справку выдали органы госстраха. По этому основанию колхоз просил суд в иске отказать.

- 1 Какие условия необходимы для применения мер ответственности к колхозу?
- 2 Могут ли изложенные обстоятельства явиться основанием для освобождения колхоза от ответственности?
- 3 Какое решение вынесет суд?

8. Унитарное предприятие «Гомельский пивоваренный завод» во исполнение договора, заключенного с Добрушским райпотребсоюзом 15 апреля поставил 5 бочек пива Терешковическому потребительскому обществу, которое входит в состав Добрушского райпотребсоюза. Согласно договору, бочкотара для пива должна быть возвращена пивоваренному заводу не позднее, чем в пятидневный срок со дня получения пива.

Терешковическое потребительское общество возвратило тару 30 мая. В связи с этим, пивоваренный завод 7 июня предъявил

претензию о взыскании штрафа за несвоевременный возврат тары. Претензия 9 июля была отклонена по мотиву, что потребительское общество в договорных отношениях с заводом не состоит, и согласия на поставку пива не давало. 30 июля завод обратился в хозяйственный суд с иском о взыскании штрафа с Терешковического потребительского общества.

1 Правомерны ли требования пивоваренного завода?

2 Какое решение может вынести суд по иску пивоваренного завода?

**9.** В ОАО «Брагинская оптово-торговая база» из УП «Калинковичский мясокомбинат» 13 июня в исправной машине с ненарушенными пломбами, согласно договору поставки, поступили свежемороженые куры. В этот день с участием экспедитора мясокомбината произведена приемка доставленной продукции. При приемке установлено, что продукция затарена в ненадлежащую тару (гнилые ящики). В результате этого часть продукции на сумму свыше 700 тыс. руб. экспертизой признана непригодной к употреблению. Кроме того, выявлена недостача кур на сумму 500 тыс. руб. Брагинская база 23 июля предъявила в хозяйственный суд иск к Калинковичскому мясокомбинату о

- возврате 500 тыс. рублей, как выплаченных излишне за недопоставленную продукцию;

- выплате штрафа за поставку недоброкачественной продукции;

- выплате штрафа за поставку товара в ненадлежащей таре.

1 Правомерны ли требования базы?

2 Какое решение может вынести суд?

**10.** В соответствии с договором Житковичское райпо Гомельской области отгрузило Рогинскому спиртзаводу вагон картофеля в количестве 45 тонн. Вагон прибыл на станцию назначения 1 ноября с ненарушенными пломбами, но с просрочкой на 3-е суток. При приемке выявлена недостача картофеля на сумму 538 тыс. рублей и порча его на сумму 740 тыс. рублей, о чем 2 ноября составлены соответствующие акты и в тот же день уведомлен поставщик телеграммой.

Приемка производилась с участием представителя общественности К., которому выдано удостоверение, подписанное председателем исполкома. 3 февраля Рогинский спиртзавод обратился с иском в суд о взыскании с Житковичского райпо 1278 тыс. рублей за порчу и недостачу продукции, так как претензия райпо была отклонена по основаниям:

- приемка картофеля произведена без участия представителя поставщика;
- в акте не указано, каким путем выявлена недостача;
- порча картофеля произошла по вине железной дороги.

1 Обосновано ли отклонение претензии спиртзавода?

2 Какое решение может вынести суд?

**11.** Оптико-механическое производственное унитарное предприятие в соответствии с договором поставки отгрузило унитарному предприятию оптовой торговли 30 фильмоскопов на общую сумму 5 млн. рублей без запасных ламп, пообещав поставить их в течение ближайших двух недель. Однако в указанный срок запасные электролампы не поступили, и унитарное предприятие оптовой торговли направило в суд иск, с требованием к предприятию укомплектовать фильмоскопы недостающими лампами, уплатить штраф за поставку некомплектных товаров. А также возместить убытки, причиненные покупателю поставкой некомплектных товаров.

1 Подлежит ли иск удовлетворению?

**12.** Согласно договору УП «Обувная фабрика» должно было во 2 квартале года поставить унитарному торговому предприятию 200 пар мужских ботинок и 300 пар детских сапожек. В мае предприятие предложило фабрике дополнительно к этому поставить еще 100 пар женских туфель. Не получив ответа от фабрики, предприятие посчитало свои предложения принятыми. Однако в установленные сроки туфли предприятию не поступили, в связи с чем, оно обратилось в суд с иском к фабрике о взыскании неустойки за недопоставку товара.

1 Будет ли взыскана с фабрики неустойка?

**13.** Унитарное предприятие "Белторгодежда" в соответствии с договором в мае 1999 г. должно было поставить УП «Мир» трикотажные изделия в согласованном ассортименте на сумму 5 млн. рублей. Из них: верхнего трикотажа - на 2,5 млн. рублей, нижнего трикотажа - на 1 млн. рублей, чулок и носков - на 1,5 млн. рублей.

Фактически же унитарное предприятие за этот период поставило верхнего и нижнего трикотажа на сумму 3 млн. рублей, чулок и носков - на 2 млн. рублей. Из числа поставленных товаров покупатель не оплатил чулки и носки на 0,5 млн. рублей, оставив их на ответственное хранение.

- 1 Разрешите возникшую ситуацию.
- 2 Чему может быть равна сумма иска?

**14.** Унитарное предприятие «Опытный завод» недопоставило НИИ в 3 квартале текущего года 50 приборов. В начале следующего года НИИ обратился в хозяйственный суд с иском о понуждении завода к исполнению договора в натуре. Каков порядок восполнения поставщиком недопоставленной продукции?

- 1 Допускается ли досрочная поставка, и на каких условиях?
- 2 Вправе ли завод в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора?
- 3 От каких факторов зависит решение суда по этому вопросу?
- 4 Каким должно быть решение суда?

**15.** Покупатель направил поставщику письмо о расторжении договора в связи с необоснованным завышением цен на продукцию. Поставщик предъявил в суд иск к покупателю о понуждении к исполнению договора, ссылаясь не то, что цена была завышена в результате ошибки и, соглашаясь изменить цену.

- 1 Вправе ли покупатель в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора?
- 2 Каким будет решение суда?

**16.** Между деревообрабатывающим унитарным предприятием и ОАО "Хозторг" был заключен договор на поставку наборов мягкой мебели. По количеству наборов поставщик свои обязательства выполнил, однако стоимость поставленной мебели

оказалась меньше предусмотренной договором. ОАО "Хозторг" обратилось в хозяйственный суд с иском о взыскании неустойки за неисполнение договорных обязательств. При рассмотрении дела было установлено, что при изготовлении мебели использовалась более дешевая обивочная ткань.

1 Имеются ли основания для возложения ответственности за неисполнение договорных обязательств на поставщика?

2 Решите спор.



### **Работа с источником:**

1. Изучите Положение о поставках товаров в Республике Беларусь № 444 от 8.07.1996

Ответьте на вопросы:

1. Какие виды ответственности предусмотрены за неисполнение и ненадлежащее исполнение договора поставки?
2. На ваш взгляд, какие обеспечительные меры исполнения договора поставки наиболее эффективны?

2. Изучите Положение о порядке приемки товаров по качеству и количеству №285 от 26.04.1996.

Ответьте на вопрос:

Сформулируйте стадии приемки товаров по качеству и количеству.

3. Изучите Соглашение об общих условиях поставок товаров между организациями государств-участников СНГ от 20.03.92.

Ответьте на вопрос:

В чем сходство и различие правового регулирования договора поставки, заключенного между субъектами Республики Беларусь, и внешнеэкономического договора поставки.

4. Подготовьте сообщения о поставках товаров между предприятиями и организациями Беларуси и России, стран-участниц СНГ.



**Работа в малых группах:**

1. По условию задачи 10 составьте пакет документов, необходимых для предъявления иска в суд:

- акт приемки продукции по количеству и качеству,
- претензию,
- возможный ответ на нее,
- исковое заявление в суд.

2. Проанализируйте мнение юриста-практика:

«Часто переговоры по заключению договора проходят без участия юристов или адвокатов, не всегда результат переговоров достигается.

Вправе ли сторона, неудовлетворенная исходом переговоров или взаимоотношений, предъявить претензию или иск о возмещении ущерба, на основании того, что сторона, отказавшаяся от переговоров, нарушила определенные общепринятые стандарты делового оборота. Необходимо сформулировать эти стандарты.

Необходимо предусматривать предъявление требований оплатить расходы не только за работу по технико-экономическим обоснованиям, но даже счета на проживание в гостиницах. Подготовка объемного контракта требует больших затрат на оплату компетентных специалистов и, если договор не состоится, то это - значительные убытки».

Приведите аргументы в поддержку или против данной позиции.



### **Контрольные вопросы:**

1. Понятие качества.
2. Понятие ассортимента.
3. Порядок заключения договора поставки.
4. Порядок приемки товаров по качеству и количеству.
5. Кто может принимать участие в приемке товаров.
6. Сроки приемки.
7. Существенные условия договора поставки.
8. Субъекты договора поставки.
9. Обязанности сторон по договору.
10. Ответственность за нарушение договора.



## Договор поставки для государственных нужд

### Вопросы для устного обсуждения:

1. Порядок заключения государственного контракта.
2. Кто является государственным заказчиком?
3. В каких случаях поставщик может отказаться от заключения государственного контракта?
4. Каким образом государство поощряет поставщиков за выполнение государственного заказа?
5. В чем отличие порядка заключения договора поставки и договора поставки для государственных нужд?
6. Могут ли поставщик и покупатель отказаться от договора поставки для государственных нужд?
7. В чем различие государственного контракта и договора поставки для государственных нужд?
8. Какую ответственность предусмотрел законодатель за отказ от заключения договора поставки и нарушение его условий?



### Решите задачи:

1. 25 декабря 1999 года Министерство сельского хозяйства и продовольствия направило заводу сельскохозяйственного машиностроения проект государственного контракта на поставку для государственных нужд 30 кормоуборочных комбайнов. Завод отказался заключить государственный контракт со ссылкой на то, что он, не дождавшись заказов на комбайны от потребителей Республики Беларусь, заключил договоры на планируемый выпуск с зарубежными потребителями.

Министерство обратилось в хозяйственный суд с требованием о понуждении завода сельскохозяйственного машиностроения заключить государственный контракт. В исковом заявлении указывалось, что завод является единственным в Беларуси производителем кормоуборочных комбайнов и поэтому иным способом обеспечить государственные нужды невозможно.



В заседании суда представитель завода согласился заключить государственный контракт при условии, что государственный заказчик обеспечит его выполнение необходимым сырьем и материалами. Однако представители государственного заказчика это условие не приняли.

1 Как решить дело?

2. Минское межобластное предприятие “Вторчермет” предъявило в хозяйственный суд Минской области иск к ООО “Борисовгазстрой” о разрешении преддоговорного спора. Истец просил обязать ответчика заключить договор поставки для государственных нужд на сдачу лома и отходов черных металлов в редакции, представленной истцом.

Как было установлено в суде, в соответствии с законодательством дирекцией ОАО «Белгазстрой» в адрес истца был направлен план распределения государственного заказа по заготовке и сдаче лома и отходов черных металлов в 1999 году, согласно которому ООО «Борисовгазстрой» должно было сдать в 1999 году 2 тонны указанного сырья.

Основываясь на представленных данных, истец 24 апреля 1999 года направил в адрес ответчика для заключения договора поставки для государственных нужд, в п.1 которого предусматривалось количество подлежащего обязательной сдаче лома и отходов черных металлов (3 тонны) с распределением этого количества по 0,5 тонны в каждом квартале.

В связи с тем, что проект договора ответчиком не был возвращен истцу, последний 9 июня 1999 года направил письмо с предложением заключить договор, на которое даже не получил ответа.

1 Каков порядок заключения договора поставки для государственных нужд?

2 Какое решение должен вынести суд?

3. Министерство промышленности направило ОАО «Электроприбор» проект договора на поставку для государственных нужд, который был возвращен с протоколом разногласий. Через два с половиной месяца после получения проекта договора с протоколом разногласий Министерство

обратилось в хозяйственный суд с заявлением о разрешении возникших разногласий.

На заседании суда представитель АО просил вообще отказать Министерству в заключении договора, мотивируя следующим:

1) истцом пропущен срок для передачи разногласий на решение суда;

2) поставки товаров для государственных нужд не являются обязательными для субъектов хозяйствования негосударственной формы собственности;

3) заключаемый договор экономически не выгоден для АО.

Решите дело.

4. Тонкосуконный комбинат обратился в хозяйственный суд с требованием о понуждении фабрики первичной обработки шерсти заключить договор на поставку шерсти для государственных нужд. В обоснование своих требований истец ссылался на длительные хозяйственные связи, существовавшие между сторонами, а также необходимость обеспечения выполнения установленного ему заказа на поставку сукна для государственных нужд.

Представитель фабрики пояснил, что фабрика уже заключила договоры на весь объем производства шерсти по более выгодным ценам и не имеет возможности удовлетворить требования комбината.

1 Вправе ли суд обязать фабрику заключить договор с комбинатом?

5. В соответствии с государственным контрактом и извещением о прикреплении, выданным государственным заказчиком, автоагрегатный завод заключил договор поставки товаров для государственных нужд с автомобильным заводом. Во исполнение договора автомобильному заводу была отгружена партия агрегатов, которые покупатель не оплатил из-за отсутствия денежных средств. Автоагрегатный завод предъявил требование об оплате поставленных товаров государственному заказчику.

Последний требование завода отклонил, сославшись на то, что согласно п.16 государственного контракта государственный заказчик не несет ответственности за оплату покупателем товаров по договору поставки товаров для государственных нужд.

1 Как поступить автоагрегатному заводу?

6. Государственное предприятие «Брестмет» обратилось в хозяйственный суд Брестской области с иском к колхозу «Большевик» Малоритского района о взыскании неустойки в сумме 692 800 руб. за недопоставку в счет государственного заказа лома и отходов черных металлов.

Согласно договору от 14 апреля 1999 года №418 колхоз «Большевик» обязан был поставить истцу в 2000 году лом и отходы черных металлов в объеме 62 т, а фактически сдал 34 т. Ответчик просил суд освободить его от ответственности, так как задание государственного заказчика явно завышено.

1 Какая ответственность установлена за нарушение обязательств по поставкам товаров для государственных нужд?

2 Должен ли суд удовлетворить требование истца?



### **Работа с источником:**

Изучите Закон о поставках товаров для государственных нужд от 24.11.1993

Ответьте на вопрос:

1. Каковы основания для заключения договора поставки для государственных нужд?
2. Проанализируйте недостатки законодательства, регулирующего договор поставки для государственных нужд.



### **Практическое задание:**

Заполните сравнительную таблицу:

	ДОГОВОР ПОСТАВКИ	ДОГОВОР ПОСТАВКИ ДЛЯ ГОС. НУЖД
Понятие		
Стороны		
Существенные условия		
Форма		

Обязанности сторон		
Ответственность		



### **Вопросы для самостоятельной работы:**

#### Вариант 1.

1. Существенные условия договора поставки.
2. Порядок заключения договора поставки для государственных нужд.
3. Обязанности продавца при отгрузке товара покупателю в целях обеспечения сохранности качества продукции.
4. Сроки в договоре поставки.
5. Кто может выступать в качестве представителя при приемке товара по количеству и качеству.
6. Порядок приемки товара по качеству.

#### Вариант 2.

1. Существенные условия договора поставки для государственных нужд.
2. Существенные условия договора поставки между организациями государств-участников СНГ.
3. Обязанности покупателя при получении товара от перевозчика.
4. Кто не имеет права участвовать в качестве представителя при приемке товара.
5. Какие документы могут подтверждать право на прием товара.
6. Порядок приемки товара по количеству.

#### Вариант 3.

1. Существенные условия поставки товаров между организациями государств-участников СНГ.
2. Порядок заключения договора поставки.
3. В каких случаях обязателен вызов представителя продавца для участия в приемке товара.
4. Санкции в договоре поставки и договоре поставки для государственных нужд.
5. Сроки приемки товара по количеству и качеству.
6. Содержание акта приемки товара по количеству и качеству.

### Тесты:

#### 1. Договор поставки

- А. Возмездный.
- Б. Реальный.
- В. Публичный.
- Г. Односторонний.

#### 2. Существенные условия договора поставки

- А. Определяются законом и сторонами.
- Б. Предмет, цена, срок поставки и сроки возврата тары.
- В. Устанавливаются по соглашению сторон.
- Г. Расчетный счет сторон договора.

#### 3. Существенное нарушение договора поставки

- А. Поставка товаров ненадлежащего качества.
- Б. Поставка некомплектных товаров.
- В. Неоднократное нарушение сроков оплаты товаров.
- Г. Отказ от исполнения договора.

#### 4. Оплата товаров по договору поставки для государственных нужд производится покупателем по ценам

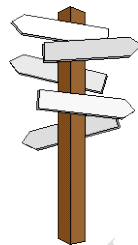
- А. Определяемым в соответствии с госконтрактом, если иной порядок не определен.
- Б. Определенным соглашением сторон.
- В. Установленным уполномоченным госорганом.
- Г. Сложившимся на рынке на момент поставки.

#### 5. Предметом договора розничной купли-продажи могут быть

- А. Любые товары, не изъятые из оборота.
- Б. Товары, предназначенные для личного, семейного, домашнего использования, не связанного с предпринимательской деятельностью.
- В. Товары, перечень которых определяется административно-территориальным органом.
- Г. Движимое имущество.

#### 6. Существенные условия договора определяются

- А. Только договором.



- Б. Судом.
- В. Только законом.
- Г. Законом, сторонами.

*7. Могут ли стороны устанавливать дополнительные требования к форме договора?*

- А. Не могут.
- Б. Могут.
- В. Это зависит от вида договора.
- Г. Могут, в случаях, предусмотренных законом.

*8. Предметом договора поставки могут быть вещи*

- А. Любые движимые.
- Б. Определяемые родовыми признаками.
- В. Используемые в предпринимательской деятельности или в иных целях, не связанных с личным, семейным, домашним и иным подобным потреблением.
- Г. Индивидуально-определенные.

*9. Риск случайной гибели товара переходит на покупателя с момента*

- А. Когда в соответствии с законом или договором продавец считается исполнившим обязанность по передаче товара покупателю.
- Б. Фактической передачи товара.
- В. Подписания договора.
- Г. Оплаты стоимости товара.

*10. В каких случаях допускается принуждение поставщика к заключению договора поставки?*

- А. При условии отказа поставщика от заключения договора.
- Б. Если между сторонами не достигнуто соглашение по основным условиям договора.
- В. Принуждение к заключению договора невозможно.
- Г. При заключении договора поставки для государственных нужд, при условии, что будут возмещены все убытки в связи с невыполнением госконтракта.

11. При заключении договора поставки для государственных нужд поставщик должен направить покупателю проект договора поставки не позднее

- А. 30 дней со дня получения извещения заказчика.
- Б. 20 дней.
- В. 3 месяцев.
- Г. 10 дней.

12. В целях обеспечения исполнения договора поставки организация выдала поручительство. Договор, исполнение обязательств по которому было обеспечено поручительством, не исполнен. Требование о возмещении убытков должно быть заявлено

- А. Поручителю.
- Б. Должнику.
- В. Вначале должнику, а при отсутствии у него достаточных средств – поручителю.
- Г. По усмотрению кредитора, если законом или договоров не установлено иное.



### **Контрольные вопросы:**

1. Кто может быть поставщиком и покупателем по договору поставки для государственных нужд?
2. Существенные условия договора поставки для государственных нужд.
3. Порядок заключения договора.
4. Ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение договора поставки.
5. Форма договора.
6. Сроки и порядок заключения договора поставки для государственных нужд.
7. Основания прекращения договора.



## Договор энергоснабжения

### Вопросы для устного обсуждения:

1. Правовое регулирование договора энергоснабжения.
2. Процедура заключения договора.
3. Стороны и предмет договора.
4. Отличие договора энергоснабжения от договора купли-продажи и договора поставки.
5. Содержание договора энергоснабжения.
6. Отличие договора энергоснабжения организаций и граждан-абонентов.
7. Особенности пользования энергетическими ресурсами.
8. Ответственность сторон по договору энергоснабжения.



### Решите задачи:

1. Коммунальное унитарное предприятие тепловых сетей обратилось в хозяйственный суд с иском об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора на отпуск тепловой энергии ее поставщиком - акционерным обществом. Разногласия между сторонами возникли в связи с тем, что поставщик настаивал на безакцептном порядке расчетов за отпуск энергии.

По решению суда расчеты за отпущенную тепловую энергию проводятся два раза по платежным требованиям поставщика в первый раз в расчетный период в акцептном порядке, второй раз – по платежным требованиям в безакцептном порядке.

Кассационная инстанция изменила решение: расчеты за отпущенную тепловую энергию проводятся три раза в расчетный период в акцептном порядке.

В протесте прокурора предлагалось отменить решение кассационной инстанции, оставив условия договора о порядке расчетов за отпускаемую энергию в редакции поставщика: расчеты проводятся три раза в расчетный период в безакцептном порядке.

1 Как определяется цена подаваемой по договору энергии?

2 Как определяется порядок оплаты потребителем использованной энергии?



2. 4 января 2000 года по распоряжению директора предприятия электрических сетей за неоплату была прекращена подача электроэнергии станции технического обслуживания. В результате прекращения подачи электроэнергии станция прекратила все виды деятельности. Станцией технического обслуживания не были выполнены договорные обязательства перед контрагентами, в результате чего ей были причинены убытки.

Станция технического обслуживания предъявила в хозяйственный суд иск к предприятию электрических сетей о возмещении убытков, причиненных прекращением подачи электроэнергии. В суде было установлено, что станция технического обслуживания из имеющихся у нее денежных средств во исполнение законодательства в первоочередном порядке производила расчеты по заработной плате и платежам в бюджет. В связи с недостатком необходимых для расчетов за электроэнергию денежных средств образовалась задолженность по ее оплате за 4 месяца. Несмотря на неоднократные требования энергоснабжающей организации, станция технического обслуживания не могла погасить задолженность.

1 Правомерны ли действия предприятия электрических сетей?

2 Какие санкции вправе применять энергоснабжающая организация в случае нарушения потребителем порядка оплаты использованных энергоресурсов?

3. Акционерное общество обратилось в хозяйственный суд с иском к предприятию жилищно-эксплуатационного хозяйства о взыскании предусмотренного в договоре штрафа и убытков в части, не покрытой штрафом, за неподачу тепловой энергии.

Ответчик возражал против исковых требований, ссылаясь на то, что причиной неподачи тепловой энергии явилось уклонение АО при заключении договора от согласования количества ежемесячной и ежеквартальной поставки энергии. Хозяйственный суд исковые требования удовлетворил.

1 Каков порядок заключения договора энергоснабжения?

2 Какие условия являются существенными в отношении данного договора?

3 Правомерно ли решение хозяйственного суда?

4. Коммунальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства обратилось в хозяйственный суд с иском к профессионально-техническому училищу о взыскании задолженности за коммунальные услуги и пени за просрочку платежа. Хозяйственный суд полностью взыскал задолженность и частично пеню (в соответствии со ст. 314 ГК РБ).

На состоявшееся решение был принесен протест прокурора об отмене его в части взыскания пени за просрочку оплаты коммунальных услуг и об отказе в иске в этой части. Кассационная инстанция удовлетворила протест исходя из следующего. Профучилище, не оспаривая размер долга, возражало против возложения ответственности за несвоевременную оплату коммунальных услуг в связи с непоступлением денежных средств из бюджета. Ответчик принимал все необходимые меры для своевременного погашения долга и надлежащего исполнения своих договорных обязательств, обращаясь в соответствующие органы с просьбами о выделении средств для оплаты коммунальных услуг. Профучилище, являясь некоммерческой организацией, финансируется из бюджета и поэтому по своим обязательствам может отвечать находящимися в его распоряжении денежными средствами.

1 Каковы основания ответственности сторон за нарушение договора энергоснабжения?

2 Проанализируйте и оцените правомерность состоявшихся по указанному иску судебных решений.

5. В хозяйственный суд обратилось АО «Металлургический завод» с иском об обязании предприятия энергетики и электрификации восполнить недопоставленную в обусловленный период электроэнергию. Хозяйственный суд по ходатайству истца в порядке принятия мер по обеспечению иска запретил предприятию энергетики и электрификации совершать любые действия, направленные на ограничение и (или) прекращение подачи энергии АО «Металлургический завод» до принятия решения по иску.

Вышестоящая судебная инстанция отменила определение хозяйственного суда об обеспечении иска, мотивировав свое решение следующим.

Согласно ст.1 ХПК Беларуси хозяйственный суд по заявлению истца, участвующего в деле, вправе принять меры по обеспечению иска. Необходимость принятия этих мер возникает, если их непринятие может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта. Иск предъявлен об обязанности предприятия энергетики и электрификации восполнить недопоставленную энергию за истекший период. Однако запрет на ограничение или прекращение подачи электроэнергии в текущем периоде не связан с предметом иска и мерой его обеспечения являться не может.

1 Как определяется объем подлежащих подаче по договору энергоснабжения энергетических ресурсов: а) потребителям-гражданам, б) потребителям-юридическим лицам?

2 Возможно ли ограничение энергоснабжающей организацией одностороннем порядке объема подлежащих передаче энергетических ресурсов?



### **Работа с источником:**

1.Изучите предложенные источники по теме занятия.

Ответьте на вопрос:

Достаточно ли эффективны меры, установленные законом, за нарушения договора энергоснабжения (со стороны потребителя и энергоснабжающей организации).

2. Подготовьте сообщение о порядке заключения договора энергоснабжения с гражданином-абонентом.

3. Проанализируйте мнения специалистов:

М.М.Агарков: «По договору энергоснабжения электростанция обязуется совершить работу, необходимую для доставки потребителю энергии, а не передавать последнему какое-либо имущество. Следовательно, это договор подряда».

Олейник О.: «Кроме энергии, предметом данного договора являются энергетические сети, приборы и оборудование».

Ответьте на вопросы:

1. Продумайте аргументы в поддержку законодателя, что энергоснабжение – это особый договор, отличный от договора подряда.

2. Что, на ваш взгляд, является объектом и предметом договора энергоснабжения?



### **Работа в малых группах:**

1. Проанализируйте условия договора энергоснабжения на с.159-166.

2. Составьте договор

- электроснабжения,

- газоснабжения,

- водоснабжения.

3. В какой форме заключаются такие договоры, если абонентом является гражданин или организация.

4. Заполните таблицу: ДОГОВОР ЭНЕРГОСНАБЖЕНИЯ

Понятие	
Стороны	
Существенные условия	
Форма	
Обязанности сторон	
Ответственность	



### **Контрольные вопросы:**

1. Дайте юридическую характеристику договора энергоснабжения.

2. Стороны договора.

3. Предмет договора.

4. Условия договора.

5. Порядок заключения и исполнения договора.

6. Сроки по договору энергоснабжения.

7. В каких случаях абонент может отказаться от договора энергоснабжения.

8. В каких случаях энергоснабжающая организация может отказаться от подачи энергии.

9. Что такое присоединительная сеть.



## Договор контрактации

### Вопросы для устного обсуждения:

1. Дайте юридическую характеристику договора контрактации.
2. Проанализируйте существенные условия договора.
3. В чем отличие распределения обязанностей сторон по договору контрактации?
4. Почему договор контрактации выделен в самостоятельный вид купли-продажи?
5. Определите признаки сельскохозяйственной продукции?
6. Каким образом происходит сдача-приемка продукции по договору контрактации?
7. Ответственность сторон за неисполнение и ненадлежащее исполнение договора.



### Решите задачи:

1. По договору контрактации, заключенному между совхозом и заготовителем, последний обязался принимать на месте в совхозе в июле - 20 т овощей, в том числе ранней капусты - 15 т, огурцов - 5 т. Заготовитель не выполнил условия договора, не приняв в июле ранней капусты 1,5 т на 27 700 тыс. рублей, огурцов - 4,5 т на 29 250 тыс. рублей.

Совхоз потребовал уплатить 5% штрафа от суммы неисполненного по договору и оплатить полную стоимость не принятых овощей. Ответчик иск не признал в части оплаты стоимости овощей.

1 Решите спор.

2. По договору контрактации, заключенному заготовителем Никандровым с колхозом "Рассвет", колхоз должен был отгрузить Никандрову фрукты свежие в количестве 500 т по периодам:

- сентябрь - 70 т яблок и 30 т слив
- октябрь - 150 т яблок и 150 т груш
- ноябрь - 100 т яблок

В указанные периоды колхоз обязательств не выполнил,

ссылаясь на то, что в результате сильного урагана весь урожай груш и слив погиб, а яблоки в количестве 250 т были отгружены в декабре месяце.

- 1 Что такое договор контрактации?
- 2 Какими правами и обязанностями обладают стороны по договору контрактации?
- 3 В каких случаях хозяйство освобождается от ответственности?
- 4 Какую ответственность должен нести колхоз за нарушение условий договора?

**3.** Совхоз “Заря” во исполнение договора контрактации своим транспортом

поставил молокозаводу 1000 литров молока. Приемка молока была задержана на 3 часа из-за отсутствия кладовщика, что привело к порче молока. Совхоз обратился в хозяйственный суд с требованием о взыскании неустойки, стоимости испорченного молока, простоя транспорта в сумме 4,5 млн. рублей.

- 1 Определить, подлежат ли требования совхоза удовлетворению?

**4.** Колхоз “Рассвет” и райпо при заключении договора контрактации на поставку колхозом фруктов включили пункт следующего содержания: “За просрочку или не поставку фруктов в установленные сроки колхоз уплачивает неустойку в размере 4% стоимости несданной продукции, а за поставку некачественной продукции - штраф 20% стоимости, а также сверх этого убытки, которые могут возникнуть у райпо”.

- 1 Какова ответственность производителя сельскохозяйственной продукции за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора контрактации?

**5.** По договору контрактации, заключенному с заготовителем, колхоз “Искра” должен был поставлять в детский сад зеленый лук, ранний редис, салат, клубнику. В связи с не обеспечением своевременно тарой качество доставленных овощей было снижено, а клубника на сумму 1 млн. рублей испортилась. Колхоз потребовал от заготовителя возмещения убытков, вызванных

снижением качества продукции в результате доставки ее без тары.

1 Какова ответственность заготовителя за не обеспечение хозяйства тарой?

2 Подлежат ли требования колхоза удовлетворению?

6. По договору контрактации крестьянское (фермерское) хозяйство “Березовское” должно было сдать к 15 августа 8 т помидоров заготовителю, но в полном объеме обязательство не было выполнено. Заготовитель обратился с претензией, а затем 17 октября этого же года с иском в хозяйственный суд о взыскании штрафных санкций с хозяйства, так как никаких изменений договора не было. В хозяйственном суде представитель хозяйства Представитель хозяйства просил в иске отказать, поскольку райисполком установил хозяйству план сдачи помидоров в объеме всего лишь 1 т.

1 Какие требования и в какой срок может предъявить заготовитель в данном случае?

2 Можно ли в данном случае освобождать хозяйство от ответственности?

3 Как решить спор?



#### **Практическое задание:**

Заполните таблицу: ДОГОВОР КОНТРАКТАЦИИ

Понятие	
Стороны	
Существенные условия	
Форма	
Обязанности сторон	
Ответственность	



#### **Контрольные вопросы:**

1. Кто такой контрагент.
2. Кто является заготовителем по договору контрактации?
3. Кто может быть продавцом по договору контрактации.
4. В каких случаях производитель сельскохозяйственной

продукции несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение договора.

5. Перечислите основные отличия договора от купли-продажи.

6. Особенности исполнения договора контрактации.

7. Роль договора контрактации в осуществлении государственных закупок.



## Договор мены

### Вопросы для устного обсуждения:

1. Порядок определения цены в договоре мены.
2. Обязанности продавца и покупателя по договору.
3. Существенные условия договора мены.
4. Порядок исполнения договора.
5. Момент перехода права собственности и риска случайной гибели или повреждения имущества по договору мены.
6. Значение договора мены в современных условиях.
7. Перспективы развития договора.



### Решите задачи:

1. Фермер Хомутов по договору мены передал Сергейчику корову, а взамен получил лошадь. Владелец лошади сообщил Сергейчику, что купил ее весной прошлого года у своего дальнего родственника Павловича, зоотехника колхоза «Ударник». В договоре предусматривалось условие, освобождающее Сергейчика от ответственности в случае истребования (отсуждения) лошади у покупателя.

Вскоре после исполнения условий договора унитарное коммунальное предприятие предъявило Хомутову иск об истребовании лошади. Истец свидетельствовал, что эта лошадь является объектом права государственной коммунальной собственности, находится в хозяйственном ведении унитарного предприятия, и наряду с другим имуществом была похищена. Преступники осуждены, а лошадь они якобы продали.



Суд иск удовлетворил. После чего Хомутов потребовал возвратить ему корову и возместить понесенные убытки. Сергейчик считает, что эти требования абсолютно несправедливы, ибо он не знал и не мог знать о факте хищения и, кроме того, согласно договору мены он не отвечает за отсуждение лошади третьими лицами.

1 Подлежат ли удовлетворению требования Хомутова?

2. При заключении договора на поставку дрожжей между комбинатом пищевых продуктов и хлебозаводом возник спор. Комбинат настаивал, чтобы завод в счет частичной оплаты дрожжей уступил ему две квартиры в доме, строящемся при долевом участии завода. При этом представитель комбината заявил, что их предприятие является единственным производителем дрожжей в регионе и не испытывает проблем со сбытом продукции.

Завод с требованием комбината не соглашался, указывая на то, что на заводе работает много лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Поскольку переговоры зашли в тупик, завод обратился в хозяйственный суд с иском о понуждении комбината к заключению договора.

1 Как должен поступить хозяйственный суд?

3. Председатель колхоза «Сдвиг» и директор АО «Машиностроительный завод» заключили договор, в соответствии с которым колхоз передал заводу 200 га колхозной земли под строительство дачного кооператива для работников завода. В качестве платы за предоставленный земельный участок завод передал колхозу 10 грузовых автомобилей, а также взял на себя возведение колхозного коровника своими силами и средствами.

В целях дальнейшего сохранения хозяйственных связей между колхозом и заводом стороны подписали соглашение о создании в 2002 году межхозяйственного предприятия, в соответствии с которым колхоз взял на себя обязательство ежегодно поставлять для рабочих завода 5 тыс. литров молока и 10 т картофеля. Завод, в свою очередь, брал на себя обязательство производить ремонт

сельскохозяйственной техники колхоза в сроки, указанные колхозом.

Прокурор области предъявил в суде иск о признании договора и соглашения недействительными, поскольку они, по мнению прокурора, не соответствуют закону. Земля не может быть предметом мены. Колхоз не может быть субъектом заключенного соглашения о создании межхозяйственного предприятия.

1 Какое решение примет суд?



#### **Работа с источником:**

1. Изучите статью Овсейко С. Альтернативы бартера: мнение юриста.

Ответьте на вопрос:

Каковы перспективы применения договора мены в рыночных условиях.

2. Изучите статью Осмоловского Д. Ценообразование при проведении товарообменных (бартерных) операций.

Ответьте на вопрос:

В чем особенности ценообразования в договоре мены?

3. Подготовьте сообщение на тему:

История развития договора мены.



#### **Работа в малых группах:**

1. Подумайте, почему в последнее десятилетие договор мены стал активно использоваться в хозяйственной практике предприятий? Подтвердите свое мнение примерами практики.

2. Составьте договор мены

- между гражданами,
- между юридическими лицами.



#### **Практическое задание:**

Заполните таблицу: ДОГОВОР МЕНЫ

Понятие	
Стороны	
Существенные условия	
Форма	
Обязанности сторон	
Ответственность	



### Контрольные вопросы:

1. Понятие договора мены.
2. Субъекты договора.
3. Предмет договора.
4. Порядок заключения и исполнения договора.
5. Существенные условия договора мены.



### Договор дарения

#### Вопросы для устного обсуждения:

1. Охарактеризуйте правосубъектность малолетних по договору дарения в качестве дарителя и одаряемого.
2. В какой форме заключается договор дарения.
3. Проанализируйте основания ответственности дарителя за качество переданной вещи.
4. Форма дарения права требования и освобождения от обязанности.
5. В каких случаях возможна отмена дарения.
6. Проанализируйте условие об отмене дарения, если даритель переживает одаряемого.
7. Характерные черты дарения с участием юридических лиц.
8. Дайте характеристику объекта дарения.
9. Отличие дарения от сходных сделок: купли-продажи, ссуды, завещания.



#### Решите задачи:

1. Семенов, длительное время проработавший старшим научным сотрудником в институте, подарил институту библиотеку, состоявшую из редких специальных книг, оцененных в 15 млн. руб. Договор был заключен в простой письменной форме. Вскоре после заключения договора Семенов умер, не успев передать книги.

Институт обратился к сыну Семенова, являющемуся наследником умершего, с просьбой передать книги. Сын умершего в просьбе института отказал, сославшись на недействительность договора дарения как не оформленного в нотариальной конторе.

1 Правомерны ли действия наследника?

1 Как поступить институту?

2. Максимов проиграл Пискареву большую сумму денег. К обусловленному сроку Максимов не смог вернуть проигранную сумму. Тогда Пискарев с согласия Максимова взял из его квартиры видео- и аудиоаппаратуру и заставил Максимова, угрожая ему физической расправой, оформить в нотариальной конторе договор дарения автомобиля ВАЗ-2109, принадлежащего проигравшему, на имя своего брата. Через полгода после этого Пискарев был убит в драке.

Максимов предъявил в суд иск об истребовании своей видео- и аудиоаппаратуры, находившейся у жены Пискарева, а также о признании договора дарения автомобиля недействительным и об изъятии автомобиля у брата Пискарева.

1 Подлежат ли правовой защите требования об истребовании долга, возникающие из азартных игр?

2 Подлежат ли удовлетворению требования Максимова?

3. Вагнер и Моисеева получили в подарок от своих сотрудников шесть лотерейных билетов денежно-вещевой лотереи «Гомельчанка». Будучи близкими подругами, они поделили билеты поровну. При этом каждая написала на билетах другой, что передает их в знак дружбы. Деля билеты, они договорились в присутствии сотрудников, что если на какой-нибудь билет выпадет выигрыш, то он будет разделен между ними пополам.

После проведения тиража денежно-вещевой лотереи выяснилось, что на один из билетов, находившихся у Моисеевой, выпал выигрыш – автомобиль ВАЗ-2109. Вагнер предложила Моисеевой реализовать автомобиль по рыночной цене, а вырученные деньги поделить пополам. Моисеева, учитывая резкие возражения мужа, отказала вагнер, утверждая при этом, что их дружеское соглашение не обязывает ее юридически делиться выигрышем.

1 Имеет ли юридическое значение соглашение между Вагнер и Моисеевой?

2 Могут ли соглашения подобного рода порождать гражданско-правовые последствия?

4. Борисовское ООО «Матрешка» изготавливало детские игрушки, соседнее ООО «Добрый быт» производило мебель бытового характера. Периодически как на возмездной, так и на безвозмездной основе соседи поддерживали друг друга материальными ресурсами и оказанием некоторых услуг.

«Добрый быт», зная о временных производственных затруднениях своего соседа, передал ему в дар некоторое оборудование, 5 станков и несколько единиц мебели. Сделка была совершена в письменной форме.

Прокурор города, считая этот договор дарения противоречащим действующему законодательству Республики Беларусь, предъявил иск в суд о признании его недействительным.

1 Подлежит ли иск удовлетворению?

5. Сафронова подарила Сидарчук принадлежащую ей на праве собственности дачу. Соглашение было оформлено надлежащим образом. Через десять месяцев после заключения договора дарения к Сафроновой был предъявлен иск о взыскании 10 тыс. руб. Истец - Васильчик – утверждал, что эта сумма причитается за выполненную им работу по ремонту дачи ответчицы и сооружение на ее земельном участке колодца. Работа была выполнена за несколько месяцев до регистрации договора дарения.

В судебном заседании Сафронова указала, что хотя работу истец выполнил по договоренности с ней, но оплатить ее должна Сидарчук, которая получила дачу безвозмездно, в настоящее время является ее собственником, поэтому она обязана погасить долг. Сидарчук отказалась и заявила, что ей о данной задолженности ничего не известно. Если бы она знала о ней и что ей придется платить такую сумму, то она бы отказалась от такого дара.

1 Определите решение суда.

6. Волкову по наследству перешел автомобиль «Жигули». Будучи признательным своему другу Яковлеву за ранее оказанные

услуги и не умея управлять автомобилем, Волков заключил с Яковлевым договор, по которому Волков обязывался подарить Яковлеву легковой автомобиль «Жигули» немедленно при получении правоустанавливающих документов на автомобиль. Договор был удостоверен нотариусом.

Яковлев приступил к профилактическому ремонту автомашины и затратил на ее ремонт значительную сумму. Однако после получения соответствующих документов Волков отказался подарить автомобиль Яковлеву. Яковлев предъявил иск с требованием о передаче ему автомобиля.

1 Решите дело.

7. Никонов и Романова состоят в фактических брачных отношениях. Они приобрели автомобиль «Москвич» и зарегистрировали его в органах ГАИ на имя Никонова. 30 марта 2002 года Никонов подарил автомобиль Романовой. Договор дарения был оформлен в нотариальном порядке.

Спустя 6 месяцев отношения между Никоновым и Романовой были прекращены. Никонов продолжал пользоваться автомобилем, несмотря на требования Романовой передать ей автомобиль. Считая себя собственником автомобиля, Романова предъявила иск к Никонову о передаче ей автомобиля.

В своем возражении на иск Никонов заявил, что автомобиль после заключения договора дарения фактически Романовой не передавался, хотя и был зарегистрирован на ее имя в органах ГАИ. Кроме того, 75% стоимости автомобиля оплачены им.

1 Кто является собственником автомобиля?

2 Какое решение может вынести суд?

ВАРИАНТ: Изменится ли решение суда, если автомобиль после дарения не был зарегистрирован на имя Романовой?

8. Коммерческий банк в порядке пожертвования передал крупную сумму валютных денег лечебному учреждению с условием использования их только для приобретения уникального импортного оборудования «Искусственная почка». Руководители лечебного заведения, испытывая определенные трудности в приобретении указанного оборудования, а также острую нехватку

лекарств, решили приобрести медикаменты за счет средств пожертвования.

Банк потребовал отмены пожертвования на том основании, что большая его часть использована лечебным учреждением на покупку лекарств и специальной одежды.

1 Будут ли удовлетворены требования жертвователя?

2 Как осуществляется учет юридическими лицами пожертвования, обусловленного жертвователем использования этого имущества по определенному назначению?

3 Возможно ли использование пожертвованного имущества по другому назначению, если указание жертвователя по использованию имущества по определенному назначению вследствие изменения обстоятельств стало невозможным?



#### **Работа с источником:**

Изучите Договор дарения на с.169.

Ответьте на вопрос:

1. Каковы существенные условия договора дарения?
2. Учтены ли они в данном договоре?
3. Проанализируйте форму и содержание предложенного договора, устраните недостатки.



#### **Работа в малых группах:**

1. Составьте договор дарения.
2. Составьте консенсуальный договор дарения.
3. Составьте отказ от договора дарения.
4. Составьте договор дарения имущественного права (требования). Каковы обязательные условия такого договора?
5. Составьте договор дарения освобождения от обязанности. Каковы обязательные условия такого договора?



#### **Практическое задание:**

Заполните таблицу: ДОГОВОР ДАРЕНИЯ

Понятие	
Стороны	
Существенные условия	

Форма	
Обязанности сторон	
Ответственность	



### Дискуссия:

Тема: «Дарение: сделка или договор?»

Цель: Определить место дарения в системе гражданско-правовых сделок.

Выработайте аргументы в поддержку позиции:

- дарение – это односторонняя сделка;
- дарение – это договор.

Группа разбивается на три части. Две стороны отстаивают одну из предложенных точек зрения. Третья часть группы выступает в качестве экспертов и оценивает позиции.

### Памятка выступающим от группы

**Точка зрения:** Я считаю, что ...

**Причина:** Потому что ...

**Пример:** Например, ...

**Вывод:** Вот почему я считаю, что ...



### Контрольные вопросы:

1. Субъекты договора дарения.
2. Существенные условия договора.
3. Форма договора дарения.
4. Запрещение дарения.
5. Отличие реального договора дарения от консенсуального договора.
6. В каких случаях даритель может отказаться от передачи дара и требовать прекращения договора дарения.
7. Несет ли даритель ответственность за ненадлежащее качество предмета дарения?
8. В каких случаях одаряемый может отказаться от передачи дара.



9. В чем особенности пожертвования.
10. В каких случаях возможно правопреемство при обещании дарения?

## **9 ИТОГОВАЯ КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА ПО ТЕМЕ**

### Вариант 1

1. Понятие договора купли-продажи.
2. Форма договора энергоснабжения.
3. Обязанности поставщика.
4. Стороны договора дарения.
5. Условия договора контрактации.
6. Составить акт приемки товара по количеству и качеству.

### Вариант 2

1. Понятие договора энергоснабжения.
2. Форма договора контрактации.
3. Обязанности дарителя.
4. Стороны договора поставки.
5. Условия договора энергоснабжения.
6. Составить договор продажи недвижимости.

### Вариант 3

1. Понятие договора мены.
2. Форма договора поставки.
3. Обязанности продавца по договору розничной купли-продажи.
4. Стороны договора энергоснабжения.
5. Условия договора дарения.
6. Составить претензию на нарушение договора контрактации.

### Вариант 4

1. Понятие договора дарения.
2. Форма договора купли-продажи.
3. Обязанности абонента по договору энергоснабжения.

4. Стороны договора мены.
5. Условия договора поставки.
6. Составить консенсуальный договор дарения.

#### Вариант 5

1. Понятие договора контрактации.
2. Форма договора мены.
3. Обязанности покупателя.
4. Стороны договора контрактации.
5. Условия договора купли-продажи недвижимости.
6. Составить исковое заявление в хозяйственный суд.

#### Вариант 6

1. Понятие договора купли-продажи.
2. Форма договора контрактации.
3. Обязанности дарителя.
4. Стороны договора поставки.
5. Условия договора энергоснабжения.
6. Составить доверенность на заключение договора мены.

#### Вариант 7

1. Условия договора мены.
2. Форма договора купли-продажи предприятия.
3. Обязанности продавца.
4. Условия договора мены.
5. Стороны договора купли-продажи недвижимости.
6. Составить договор поставки.

## 10 ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

### Договор купли-продажи дома

Город Гомель, первого ноября две тысячи второго года.

Мы, гр. Сергеев Дмитрий Иванович, проживающий в д. Майская, Открытая ул., д.4 Гомельского района Гомельской области, и гр. Петрова Мария Тимофеевна, проживающая в д. Ясные Зори Гомельского района Гомельской области, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Я, гр. Сергеев Дмитрий Иванович, продал, а я, Петрова Мария Тимофеевна, купила жилой дом, находящийся в д. Майская, Открытая ул., д. 4 Гомельского района Гомельской области, расположенный на земельном участке размером 60 га предоставленном в пожизненное наследуемое владение для ведения личного подсобного хозяйства (государственный акт ЖС134 от 6 октября 2001 г.).

На указанном земельном участке расположены: один бревенчатый дом жилой общей площадью 88 м<sup>2</sup> /восемьдесят восемь/, в том числе жилой площади - 70 м<sup>2</sup> /семьдесят/, два тесовых сарая, гараж, баня, теплица, погреб и ограждения, что подтверждается справкой Бюро технической инвентаризации Гомельского района от 25 октября 2002 г. М321.

Отчуждаемый жилой дом принадлежит мне, Сергееву Дмитрию Ивановичу, на основании свидетельства о праве на наследство, выданного 1-й Гомельской нотариальной конторой 2 марта 1985 г. по реестру I-309-31. Инвентаризационная оценка жилого дома составляет 4 000 000 /четыре миллиона руб./.

Жилой дом продан за 5000000 /пять миллионов/ руб., уплачиваемых Сергееву Д.И. полностью при подписании договора.

До совершения настоящего договора жилой дом никому не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит. Расходы по заключению договора стороны несут в равных долях.

Договор составлен в двух экземплярах, один из которых остается в делах Гомельской нотариальной конторы, а другой выдается Петровой М.Т.

Подписи сторон

Удостоверительная надпись государственной нотариальной конторы

### **Договор купли-продажи вещей**

Город Гомель, тридцатое сентября две тысячи второго года.  
Мы, Смирнова Мария Семеновна, проживающая: г.Гомель, ул. Козлова, д. 231 кв. 58, и гр. Иванова Любовь Михайловна, проживающая по адресу: г. Мозырь, уд. Доватора, д. 78, кв. 123, заключили настоящий договор о нижеследующем:  
Я, гр. Смирнова Мария Семеновна, продала гр. Ивановой Любви Михайловне следующие вещи:

***телевизор «ТЕМП-20» по оценке 600 тысяч руб.***

***холодильник «Ока» по оценке 300 тысяч руб.***

***- жилую комнату «Белена» по оценке 2 млн. руб.***

Всего на общую сумму 2 900 тысяч руб. (два миллиона девятьсот тысяч). Указанные вещи гр. Смирнова М.С. продает Ивановой Л.М. за два миллиона девятьсот тысяч рублей, которые Иванова Л.М. уплачивает Смирновой М.С. при подписании настоящего договора.

До настоящего договора проданные вещи не заложены, в споре и под арестом не состоят.

Расходы по заключению настоящего договора уплачивает Иванова Л.М.

Первый экземпляр настоящего договора хранится в делах Г-й Гомельской нотариальной конторы, второй - выдается Смирновой М.С. и экземпляр – Ивановой Л.М.

Подписи сторон

Удостоверительная надпись государственной нотариальной конторы

№ 0017121

УТВЕРЖДЕНО  
Постановление Совета Министров  
Республики Беларусь  
07.04.2000 № 483

## ЛИЦЕНЗИЯ

на осуществление оптовой торговли  
Гомельский городской исполнительный комитет

На основании решения от 02.08.2000 г. № 1001 выдана лицензия  
Открытому акционерному обществу «Гомельобой».

Адрес: Республика Беларусь, г. Гомель, ул. Севастопольская, д.45.  
Свидетельство о государственной регистрации от 14.07.2000 № 418  
выдано Гомельским областным исполнительным комитетом,  
учетный номер налогоплательщика в Государственном реестре  
налогоплательщиков 400029382

Зарегистрирована в реестре лицензий на оптовую торговлю за №  
763.

Особые условия и правила осуществления оптовой торговли:  
Право пользования лицензией не может быть передано другим  
юридическим лицам или индивидуальным предпринимателям.

Срок действия лицензии до 02.08.2005 года.

Председатель исполнительного комитета \_\_\_\_\_ В.Г.Кузнецов

Гомельское производственное швейное  
объединение «Коминтерн»  
Г.Гомель, ул. Интернациональная, 5

«УТВЕРЖДАЮ»  
Директор ГПШО  
«Коминтерн» \_\_\_\_\_

**АКТ № \_\_\_\_\_**

**об установленных расхождений в количестве и качестве  
при приемке продукции**

- 1.Время составления акта «\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г. \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин.
- 2.Место составления акта \_\_\_\_\_
- 3.Состав комиссии \_\_\_\_\_

и представитель от \_\_\_\_\_,  
действующий на основании доверенности

4. Наименование грузоотправителя \_\_\_\_\_

5. Наименование поставщика \_\_\_\_\_

6. Наименование изготовителя \_\_\_\_\_

7. Сведения о вызове представителя грузоотправителя \_\_\_\_\_

8. Груз прибыл по жел.-дор. накладной \_\_\_\_\_  
товарно-транспортной накладной \_\_\_\_\_ счету  
\_\_\_\_\_ номер вагона, контейнера

9. Время отправки продукции со станции отправителя \_\_\_\_\_

и прибытия ее на станцию назначения \_\_\_\_\_

и на склад получателя \_\_\_\_\_

Время выдачи груза органом транспорта \_\_\_\_\_

10. Номер и дата коммерческого акта \_\_\_\_\_

11. Дата вскрытия тары (контейнера и т.п.) \_\_\_\_\_

12. Состояние тары (вагона, контейнера, ящика и т.п.) \_\_\_\_\_  
и пломб \_\_\_\_\_

13. Вес груза по документам \_\_\_\_\_ кем определен  
вес в документах \_\_\_\_\_

14. Фактический вес груза \_\_\_\_\_

15. Вес мест, в которых оказалась недостача: а) по трафарету или  
документам брутто \_\_\_\_\_ б) фактический при  
приемке брутто \_\_\_\_\_ нетто \_\_\_\_\_

16. Условия хранения груза до его вскрытия \_\_\_\_\_

17. Дата и время вскрытия груза \_\_\_\_\_

18. Маркировка мест и номер маркировки на трафарете \_\_\_\_\_  
и значится по транспортным документам \_\_\_\_\_

19. Наличие ящичных упаковочных ярлыков, упаковочных листов и  
т.п. \_\_\_\_\_

20. Количество мест поступило фактически \_\_\_\_\_  
и значится по документам \_\_\_\_\_

21. Каким способом определено количество недостающей  
продукции (взвешиванием, счетом мест, обмером, просчетом и  
т.п.) \_\_\_\_\_

22.Состояние тары и упаковки \_\_\_\_\_  
23.Состояние контейнера и пломб, оттиск пломбы \_\_\_\_\_  
24.Могла ли вместиться недостающая продукция в тарное место, контейнер, вагон \_\_\_\_\_  
25.Номера и дата упаковочных листов и фамилии упаковщиков \_\_\_\_\_  
26.При приеме товара установлено: \_\_\_\_\_

27.Дата и время окончания приемки груза « \_ » \_\_\_\_\_ 200 \_ г.  
\_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин.

28.Заключение комиссии о причинах недостачи и пересортицы, указаний организаций, на которые, по мнению комиссии, должна быть возложена ответственность за недостачу или пересортицу  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

29.Подписи членов комиссии

1. \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_  
3. \_\_\_\_\_  
4. \_\_\_\_\_  
5. \_\_\_\_\_

30.Особые мнения членов комиссии, несогласованных с заключением комиссии \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**на поставку природного газа населению,**  
**проживающему в квартирах многоэтажных жилых домов**

Г.Гомель « \_ » \_\_\_\_\_ 2003 г.

РПУП «Гомельоблгаз», именуемое в дальнейшем «ПОСТАВЩИК», в лице директора МПУ «Гомельмежрайгаз» \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_ от « \_ » \_\_\_\_\_ 2003 г., с одной стороны, и владелец

квартиры (наниматель) \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий по адресу \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «ПОТРЕБИТЕЛЬ», заключили настоящий договор.

## **1. Предмет договора**

1.1. Договор предусматривает условия поставки природного газа для нужд «владельца квартиры (нанимателя)» при условии соответствия выполнения работ по газификации требованиям действующих нормативно-технических документов и проекту.

## **2. Обязательства сторон**

«ПОСТАВЩИК» обязуется:

2.1. Поставлять бесперебойно «ПОТРЕБИТЕЛЮ» природный газ для хозяйственно-бытовых нужд в соответствии с ГОСТ 5542-87.

2.2. Соблюдать режим газоснабжения, установленный проектом.

2.3. В установленные РД 0902.03.06-97 «Система технического обслуживания и ремонта систем газоснабжения. Техническое обслуживание и ремонт газопроводов и газового оборудования жилых и общественных зданий, предприятий бытового обслуживания населения непроизводственного характера» сроки производить техническое обслуживание действующих внутренних газопроводов и газового оборудования.

3.4. Производить снятие и установку газовых счетчиков и организовывать их государственную поверку (государственную поверку и ремонт осуществляют специализированные организации, имеющие лицензию).

Примечание: «ПОСТАВЩИК» не производит ремонта трубопроводов, подводящих и отводящих горячую и холодную воду к газовым приборам.

«ПОТРЕБИТЕЛЬ» обязуется:

2.5. Выполнять требования «Правил безопасности в газовом хозяйстве Республики Беларусь», «Правил пользования газом в быту на территории Республики Беларусь», и условия настоящего договора.

2.6. Беспрепятственно допускать представителей «ПОСТАВЩИКА» по предъявлению служебного удостоверения



для технического обслуживания газового оборудования и предъявлять необходимые документы на пользование газом (технический паспорт, расчетную книжку платежей за газ, договор на жилое помещение).

2.7. Оплачивать по действующим тарифам:

- стоимость израсходованного газа;
- стоимость работ по поверке, ремонту газовых счетчиков, техническому обслуживанию (для приватизированных квартир и ЖСК) и ремонту внутридомового газового оборудования, транспортных услуг, а также стоимость работ по отключению и повторного подключения газовых приборов по заявлению «Потребителя»;
- стоимость запасных частей, узлов, деталей и арматуры используемых для замены вышедших из строя.

Не оплачиваются:

- аварийно-восстановительные работы;
- повторные вызова в случае некачественного выполнения работ (услуг) «Поставщиком».

2.8. Вызывать по телефону «04» в любое время суток «ПОСТАВЩИКА» при аварийных ситуациях (появлении запаха газа, пожаре и т.п.).

2.9 Немедленно сообщать «ПОСТАВЩИКУ» о всех неисправностях газового счетчика (остановка счетного механизма, механические повреждения, нарушение сохранности пломб и т.п.)

2.10. Без ведома «ПОСТАВЩИКА» не переставлять газовые приборы, не менять самовольно разводку газопровода, не производить реконструкцию помещений, где установлено газовое оборудование, не привлекать к ремонту газовых приборов организации, индивидуальных предпринимателей и других лиц, не имеющих лицензию на техническое обслуживание и ремонт газового оборудования и не заключивших договоров на выполнение этих работ с ПГХ, и не производить ремонт самим. Ремонтные заявки принимаются по телефону 44-69-91 и 44-76-71.

2.11. Один раз в год производить сверку расчетов за газ, предъявив следующие документы:

- личный паспорт владельца (квартиросъемщика);
- технический паспорт, ордер (договор) на квартиру;
- домовую книгу или справку о составе семьи;

- документы, подтверждающие право на льготы (ксерокопия документа передается «ПОСТАВЩИКУ»);
- абонентную книжку со всеми квитанциями по оплате за израсходованный газ.

2.12. При смене владельца квартиры (квартиросъемщика), в течение 5-ти дней, с документами, подтверждающими оплату газа, явиться к «ПОСТАВЩИКУ» для своевременного внесения соответствующих изменений, расторжения или перезаключения договора.

Примечание: При уменьшении числа лиц, прописанных в квартире «ПОТРЕБИТЕЛЬ» обязан сообщить «ПОСТАВЩИКУ» в течение 10 дней для внесения изменений в оплату. В случае несвоевременного уведомления «ПОСТАВЩИКА» о произошедших изменениях перерасчет за использованный газ производится с момента извещения «ПОСТАВЩИКА».

В случае временного отсутствия «ПОТРЕБИТЕЛЬ» обязан предъявить «ПОСТАВЩИКУ» подтверждающие документы.

В случае выезда из постоянного места жительства на срок более 3-х месяцев, абонент должен предварительно уведомить «ПОСТАВЩИКА» для отключения газовых приборов (при составе семьи - 1 человек и отсутствии газового счетчика).

2.13. Не допускать к пользованию газовыми приборами лиц, не обученных «Правилам пользования газом в быту на территории Республики Беларусь».

2.14. По предписанию «ПОСТАВЩИКА», согласно дефектного акта, приобретать газовое оборудование для замены непригодного к дальнейшей эксплуатации с оплатой работ по замене оборудования согласно калькуляции.

«ПОСТАВЩИК» имеет право:

2.15. Прекратить подачу газа потребителю в случаях:

- несвоевременной оплаты за использованный газ (задолженность свыше 1 месяца) самовольное подключение дополнительных газовых приборов,
- пользования технически неисправными газовыми приборами, в том числе и газовыми счетчиками,
- допуска к пользованию газовыми приборами лиц, состоящих на учете в психоневрологическом или наркологическом диспансерах.

Прекращение подачи газа производится в недельный срок после предварительного письменного предупреждения абонента и непринятии им мер по оплате или устранению нарушений Правил пользования газом в быту.

Возобновление подачи природного газа производится после устранения выявленных нарушений, погашения имеющейся задолженности и оплаты за повторное включение газа взимаемой по действующим тарифам в соответствии с установленными прейскурантами.

«ПОТРЕБИТЕЛЬ» имеет право на:

2.16. Государственную защиту своих интересов.

2.17. Качество газа, соответствующее требованиям ГОСТ 5542-87.

2.18. Обращение в суд и другие уполномоченные государственные органы за защитой нарушенных прав.

### **3. Порядок расчетов за газ**

3.1. Расход газа «ПОТРЕБИТЕЛЕМ» определяется по показаниям газового счетчика, а при его отсутствии - по утвержденным нормам расхода газа.

При наличии газового счетчика оплата производится в текущем месяце за прошедший месяц по показаниям счетчика. При этом количество израсходованного газа за месяц определяется как разница между показаниями счетчика на 1-е число текущего месяца и 1-ое число предыдущего месяца, подлежащего оплате. Стоимость газа определяется умножением количества израсходованного газа за месяц по показаниям счетчика на цену 1 м<sup>3</sup> газа по прейскуранту №130-03 «Тарифы на газ, отпускаемый населению».

3.2. Оплата стоимости израсходованного «ПОТРЕБИТЕЛЕМ» газа производится не позднее 15 числа месяца, следующего за отчетным, через любое отделение Сбербанка или отделение связи по абонентной книжке (квитанции).

За просрочку оплаты начисляется пеня, начиная с 16 числа месяца, следующего за отчетным, в размере 0,5% от суммы платежа за каждый день просрочки.

При выходе из строя газового счетчика расчет за использованной газ производится по утвержденным нормам расхода газа за весь период работы неисправного счетчика или по

сложившемуся усредненному расходу газа за предыдущий расчетный период с учетом сезонности.

#### **4. Ответственность**

«ПОТРЕБИТЕЛЬ» несет ответственность:

4.1. За безопасную эксплуатацию газовых приборов, за использование неисправных бытовых газовых приборов, несоблюдение «Правил безопасности в газовом хозяйстве Республики Беларусь», «Правил пользования газом в быту на территории Республики Беларусь» и других нормативно-технических документов по вопросам технической эксплуатации, а также достоверность данных по учету газа в установленном действующим законодательством порядке.

При несоблюдении указанных требований «ПОТРЕБИТЕЛЬ» отключается от газоснабжения и договор считается расторгнутым.

4.2. При повреждении газопроводов, самовольном подключении или перестановке газового оборудования и реконструкции помещений, в которых оно установлено, «ПОТРЕБИТЕЛЬ» несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством с возмещением ущерба «ПОСТАВЩИКУ» в полном размере.

4.3. При авариях, пожарах и несчастных случаях, возникающих по его вине. «ПОТРЕБИТЕЛЬ» возмещает нанесенный ущерб «ПОСТАВЩИКУ» и лицам, пострадавшим вследствие этого, в полном размере и несет ответственность в порядке, установленном действующим законодательством.

4.4. При выявлении действий «ПОТРЕБИТЕЛЯ», приведших к искажению объемов газопотребления (самовольное переоборудование или подключение газовых приборов, вмешательство в работу счетчика, умышленном искажении данных о потребленном газе), несвоевременном сообщении «ПОСТАВЩИКУ» о выходе из строя газового счетчика или резком изменении его показаний по сравнению с предыдущим месяцем (с учетом сезонности и др.). «ПОТРЕБИТЕЛЬ» оплачивает «ПОСТАВЩИКУ» стоимость израсходованного газа исходя из паспортной производительности приборов в пределах

сроков исковой давности, последних показаний счетчика или данных поверки.

«ПОСТАВЩИК» несет ответственность:

4.5. За перебои в подаче газа по его вине.

«ПОСТАВЩИК» не несет ответственности за перебои в подаче газа «ПОТРЕБИТЕЛЮ» в случаях:

- пожаров и аварий, происшедших не по его вине (аварии на магистральных газопроводах, разрывы и повреждения подземных газопроводов сторонними организациями вследствие нарушения ими «Правил охраны систем газоснабжения» и т. п.) и стихийных бедствий;
- проведения капитального ремонта газовых сетей и их испытания после ремонта в пределах сроков, установленных договорами, или действия разрешений на производство работ, выданных местными органами власти;
- введения в установленном порядке ограничений на газопотребление и режимы газоснабжения;
- при неоплате или несвоевременной оплате «ПОТРЕБИТЕЛЕМ» за израсходованный газ;
- при прекращении подачи газа в республику.

4.6. «ПОСТАВЩИК» не несет ответственности за нарушение «ПОТРЕБИТЕЛЕМ» «Правил безопасности в газовом хозяйстве Республики Беларусь», «Правил пользования газом в быту на территории Республики Беларусь» и других нормативно-технических документов по вопросам технической эксплуатации.

4.7. Все аварии, пожары и несчастные случаи расследуются в установленном законом порядке и ответственность несет виновная сторона.

## **5. Особые условия**

5.1. Тарифы на газ изменяются согласно Постановлений Минэкономики РБ.

5.2. Свободные цены на работы (услуги) изменяются в соответствии с «Положением о порядке формирования и применения цен и тарифов», утвержденного Постановлением Минэкономики РБ с учетом устанавливаемых предельных индексов изменения отпускных цен (тарифов), утверждаемых приказами Концерна «Белтопгаз».

5.3. В период отключения домов от централизованного горячего водоснабжения, на время ремонта тепловых сетей продолжительностью более 25 суток, при отсутствии газового счетчика в качестве норм расхода газа принимаются нормы, установленные для квартир без централизованного горячего водоснабжения и без проточных газовых водонагревателей.

В тех случаях, когда горячая вода подается в эти дома, периодически по графику к указанным нормам вводится поправочный коэффициент  $K=0,95$ .

5.4. При возникновении у «ПОТРЕБИТЕЛЯ» сомнений в правильности показаний газового счетчика вызывается представитель газового хозяйства.

При необоснованном вызове «ПОТРЕБИТЕЛЬ» оплачивает стоимость работ по проверке показаний установленного счетчика с учетом транспортных услуг в соответствии с калькуляцией.

Неисправный газовый счетчик изымается в ремонт. Абоненту взамен снятого счетчика на время ремонта устанавливается газосчетчик из обменного фонда, при отсутствии обменного фонда газосчетчиков устанавливается «калач» (оплата производится по нормам или по сложившемуся усредненному расходу газа за предыдущий период - месяц, квартал).

5.5. Взамен газосчетчиков, требующих ремонта или вышедших из строя в послегарантийный период или же на гарантии, но по вине абонента - устанавливается новый газовый счетчик за счет абонента. При отказе от установки газосчетчика, оплата за использованный газ взимается по мощности газопотребляющих приборов.

5.6. Договор вступает в силу после его подписания сторонами и действует до письменного отказа «ПОТРЕБИТЕЛЯ» от газоснабжения или расторжения со стороны «ПОСТАВЩИКА» в случае нарушения «ПОТРЕБИТЕЛЕМ» условий настоящего договора.

Все споры, возникающие по настоящему договору, рассматриваются в установленном порядке. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один из которых находится у «ПОСТАВЩИКА», другой - у «ПОТРЕБИТЕЛЯ».

ПОСТАВЩИК

ПОТРЕБИТЕЛЬ

## Договор контрактации

г. Фунтово

18.01.2003.

ООО «Агрорыбная фирма «Дельта» Лоевского района Гомельской области в лице председателя фирмы Богданова Анатолия Михайловича, действующего на основании Устава, в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и ОАО «Декорт» г. Минск в лице директора Гиршева Вадима Наумовича, действующего на основании Устава, в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

«Продавец» обязуется:

Отгрузить «Покупателю» прудовую рыбу (каarp, толстолобик, сазан) в количестве 40 тонн по цене 1200 руб. за 1 кг. Срок отгрузки – январь 2002 г.

«Покупатель» обязуется:

1. Принять предъявленную в соответствии с договором продукцию по количеству и качеству непосредственно в ООО «Агрорыбная фирма «Дельта».
2. Оплатить стоимость продукции в течение 15 дней со дня отгрузки. Кроме того, оплатить стоимость тары, ж.-д. тариф, подачу вагона и другие расходы, связанные с погрузкой и отправкой вагона.
3. В обеспечение своевременной уплаты стоимости полученной продукции директор ОАО «Декорт» Гиршев В.Н. обязуется заложить «Продавцу»:

- квартиру, находящуюся по адресу: г. Минск, ул. Октябрьская, дом 55, кв. 16, принадлежащую Гиршеву В.Н. на основании договора купли-продажи от 25.11.1995 г.;

- квартиру, находящуюся по адресу г. Минск, Заводской пр., дом 4, кв. 30, принадлежащую Гиршеву В.Н. на основании свидетельства о праве на наследство от 14 января 1999 года, реестр № 153-Д.

Особые условия:

1. В случае неисполнения «Покупателем» своих обязательств по оплате продукции в срок до 20 февраля 2003 г. «Продавец» вправе

самостоятельно реализовать заложенные квартиры и погасить долг за счет средств, полученных от их продажи.

2. Споры, возникающие из условий настоящего договора, рассматриваются в установленном порядке.

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

### **Договор дарения**

Город Гомель, двадцать первое апреля две тысячи третьего года.

Мы, Воробьева Ирина Сергеевна, проживающая по адресу: г.Гомель, ул.Катунина, д.56, и Титова Валентина Александровна, проживающая по адресу: г.Гомель, ул.Ильича, д.28, заключили между собой договор о нижеследующем:

1. Я, Воробьева Ирина Сергеевна, подарила, а Титова Валентина Александровна приняла в дар принадлежащую мне на праве собственности автомашину 1990 года выпуска, марки ВАЗ 21011, двигатель № 4751651, кузов № 3602375 государственный номерной знак А 9360 ГС.

2. Принадлежность указанной автомашины дарителю подтверждается техническим паспортом, выданным госавтоинспекцией ГАИ УВД Гомельского облисполкома 09.08.1990 г. ЕА № 011743.

3. Даримая автомашина оценивается сторонами в сумме один миллион рублей.

4. Даримая мной автомашина ранее никому не подарена, не заложена, под арестом не состоит, судебного спора по ней не имеется.

5. Расходы по удостоверению и оформлению договора уплачивают стороны поровну.

6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, из которых первый остается в делах нотариальной конторы, а второй выдается Титовой Валентине Александровне.

Подписи сторон

21 апреля 2003 г. настоящий договор удостоверен мной, государственным нотариусом государственной нотариальной



конторы Советского района города Гомеля Аникеевой Татьяной Петровной.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность сторон установлена, их дееспособность, а также принадлежность Воробьевой Ирине Сергеевне даримой автомашины проверены.

Настоящий договор подлежит регистрации в органах госавтоинспекции.

Зарегистрировано в реестре № 2-795

Взыскано государственной пошлины 20 тысяч руб.

Государственный нотариус \_\_\_\_\_

### **Договор на бартер № 157**

«19» июля 2003 г.

г.Речица

ОАО «Речицаснаб» в лице директора Круглякова И.Н., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с одной стороны, и УП «Ковчег», в лице директора Белявского В.П., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### **1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору стороны осуществляют взаимную поставку продукции по видам и на условиях, оговоренных в настоящем договоре.

#### **2. Основные условия договора и расчетов за поставляемую продукцию**

2.1. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется поставить ПРОДАВЦУ на условиях взаимопоставки бензин в количестве и ассортименте, указанном в спецификации №1:

Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена	Сумма
1 кг масла на 8 кг бензина (1 : 8)		По дополнительн. спецификации		

2.2. ПРОДАВЕЦ обязуется в обмен на продукцию ПОКУПАТЕЛЯ поставить последнему на условиях

взаимопоставки масло сливочное в количестве и ассортименте, указанном в спецификации №2:

Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Цена	Сумма
1 кг масла на 8 кг бензина (1 : 8)		По дополнительн. спецификации		

### **3. Сроки и очередность поставки продукции**

3.1. Каждая сторона осуществляет встречную поставку не позднее трех дней после получения партии товара, поставленного другой стороной.

3.2. Первым продукцию. Поставляет ПОКУПАТЕЛЬ.  
Вторым продукцию поставляет ПРОДАВЕЦ.

3.3. В случае просрочки или невозможности поставки более 3-х дней виновная сторона оплачивает стоимость непоставленной другой стороне партии товара, встречная поставка по которой просрочена, в денежной форме.

3.4. При невозможности поставки продукции в сроки, указанные в п.2.1. и п.2.2. виновная сторона уплачивает пеню за каждый день просрочки в размере 0,15% от общей стоимости продукции, указанной в данном договоре.

### **4. Качество продукции**

4.1. Качество поставляемой продукции должно соответствовать стандартам, действующим на территории стран-поставщиков и ТУ завода-изготовителя.

4.2. В случае поставки партии продукции, не соответствующей по количеству и качеству условиям договора, виновная сторона обязуется заменить эту партию на новую, соответствующую требованиям договора.

### **5. Форс-мажор**

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязанностей по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, а именно: пожара, стихийных бедствий, войны, блокады, запрета государственных органов на экспортно-импортные операции.

5.2. Сроки исполнения сторонами договорных обязательств должны быть продлены соответственно на период действия этих обстоятельств.

## **6. Арбитраж**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде при ТПП страны-заявителя.

6.2. В части отношений, не урегулированных данным договором, стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством Республики Беларусь.

## **7. Дополнительные условия**

7.1. Отпуск масла сливочного производится после получения бензина.

7.2. Поставка бензина производится до ст. Речица в адрес ОАО «Речицаснаб».

Юридические адреса сторон

ПРОДАВЕЦ

ПОКУПАТЕЛЬ

Учебное издание

Эсмантович Ирина Игоревна

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВА В  
СОБСТВЕННОСТЬ (ИЛИ ИНОЕ ВЕЩНОЕ ПРАВО)**

Учебно-методический комплекс

Лицензия ЛВ № 357 от 12.02.99. Подписано в печать 11.03.03.  
Формат 60x84 1/16. Бумага офсет. № 1. Гарнитура Таймс.  
Усл. печ. л. 10,0. Уч.-изд. л. 10,94. Зак. экз.

Учреждение образования «Гомельский государственный  
университет имени Франциска Скорины»  
246699 г. Гомель, ул. Советская, 104

Отпечатано на ризографе редакционно-издательского отдела  
УО «ГГУ им. Ф. Скорины» 246699 г. Гомель, ул. Песина, 80